

Bebauungsplan „Vor dem Falltor II – Im guten Winkel“

zur frühzeitigen Beteiligung

Begründung zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Ortsgemeinde: **FÜRFELD**
Verbandsgemeinde: **BAD KREUZNACH**
Landkreis: **Bad Kreuznach**

Fürfeld, den

.....
Klaus Zahn
Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

Verfasser: **Martin Müller, B.Sc. Raumplanung, Stadtplaner**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Planungsanlass	6
2 Plangebiet und Vorgaben	6
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
2.2 Einfügung in die Gesamtplanung	7
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	7
2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	8
2.2.3 Flächennutzungsplan	9
2.2.4 Bebauungsplan	10
2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus	10
2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz	14
3 Bestandsanalyse	15
3.1 Bestehende Nutzungen	15
3.2 Erschließung	15
3.3 Gelände	15
3.4 Angrenzende Nutzungen	15
4 Planungsabsicht (Ziele)	16
4.1 Grundzüge der Planung	16
4.2 Erschließung	16
4.3 Entwässerung	16
4.4 Immissionsschutz	16
5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	17
5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
5.6 Immissionsschutz	18
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
5.8 Öffentliche Grünflächen	18
6 gestalterische Festsetzungen	19
6.1 Doppelhäuser	19
6.2 Dachgestaltung	19
6.3 Vorgärten und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	19
6.4 Einfriedungen	19
6.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	19

6.6	Werbeanlagen und Antennen	19
7	Städtebauliche Kenndaten	20
8	Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung	20

ANHANG

- Anhang 1: Darstellung der Umweltbelange
- Anhang 2: Gutachten 2

1 PLANUNGSANLASS

Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum durch die Nähe der Stadt Bad Kreuznach, dem nächstgelegenen Mittelzentrum, sowie die gute Erreichbarkeit der Metropolregion Rhein-Main, beabsichtigt die Ortsgemeinde Fürfeld die Ausweisung eines neuen, für Wohnzwecke dienenden, Baugebietes. Dem Wohnungsdruck soll damit entgegengewirkt und Bauland für junge ortsansässige Familien geschaffen werden, um diese auch künftig an ihren Heimatort zu binden. Prognosen gehen derzeit von einem Neubedarf von etwa 50 Wohneinheiten für die nächsten Jahre aus (ROP Rheinhessen-Nahe, Entwurfsfassung).

Durch die Planung bieten sich der Gemeinde ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Der stark verbaute Ortskern kann zudem entlastet werden.

Bestehende Strukturen innerhalb des Gemeindegebietes lassen nur wenig Spielraum für andere Entwicklungen zu. Westlich und südlich befinden sich größere Windenergieanlagen, die zwar einen ausreichend hohen Abstand zum bestehenden Siedlungskörper aufweisen, ein Heranrücken des Siedlungsbereiches soll dennoch vermieden werden. Gleichzeitig wird der Siedlungsbereich im Westen durch die B 420 begrenzt, im Norden befinden sich örtliche Sportanlagen sowie einzelne Weinbauflächen in starker Hanglage und Wald. Die Entwicklung des Siedlungskörpers ist demnach in den vorgesehenen Ausmaßen lediglich nach Osten hin möglich.

Der geltende Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach stellt das Plangebiet zudem vollständig als Wohnbaufläche dar, der Entwicklungswille der Gemeinde wurde bereits vorab angezeigt und durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes konkretisiert.

2 PLANGEBIET UND VORGABEN

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor dem Falltor II – Im guten Winkel“ liegt am östlichen Ortsrand von Fürfeld, nördlich der L 410 in Richtung Alzey. Im Norden liegt der 320 m hohe Eichelberg, an dessen Südhang das Plangebiet liegt. Im Westen wird die Fläche von der Bebauung Fürfelds abgegrenzt, in den übrigen Richtungen von landwirtschaftlichen Flächen sowie verschiedenen Gehölzstrukturen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Fürfeld,

Flur 1, Flurstücke-Nr.: 486 (Weg), 492/3 (Weg)

Flur 2, Flurstücke-Nr.: 90/8 (Weg), 93, 218 (teilweise, Weg), 94, 95, 96, 97, 98, 98/19 (teilweise), 108/1, 217 (teilweise, Weg), 216 (Weg), 215/2 (Weg), 99, 100, 101, 102 (teilweise), 103 (teilweise), 91, 92, 213/6 (teilweise, Weg), 86/2, 212 (Weg), 87, 83 (teilweise), 82 (teilweise), 63, 64 (teilweise), 205 (teilweise), 206/2 (teilweise, Weg), 210 (Weg)

Das Plangebiet grenzt an folgende Flurstücke an:

Im Westen: 40, 57/1, 58/1, 58/2, 58/3, 86/3, 89/7 (Am Falltor), 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 90/5, 90/6, 90/7, 98/14, 206/3, 213/3 (Neu-Bamberger Str.), 213/7 (Neu-Bamberger Str.), 286, 287, 288, 291 (Brachstedter Ring), 477 (Neu-Bamberger-Str.)

Im Süden: 98/23, 98/24, 109/1, 189, 219, 461/5 (Ibener Str.)

Im Osten: 104

Im Norden: Lediglich an Flurstücke, die zu Teilen bereits im Geltungsbereich liegen

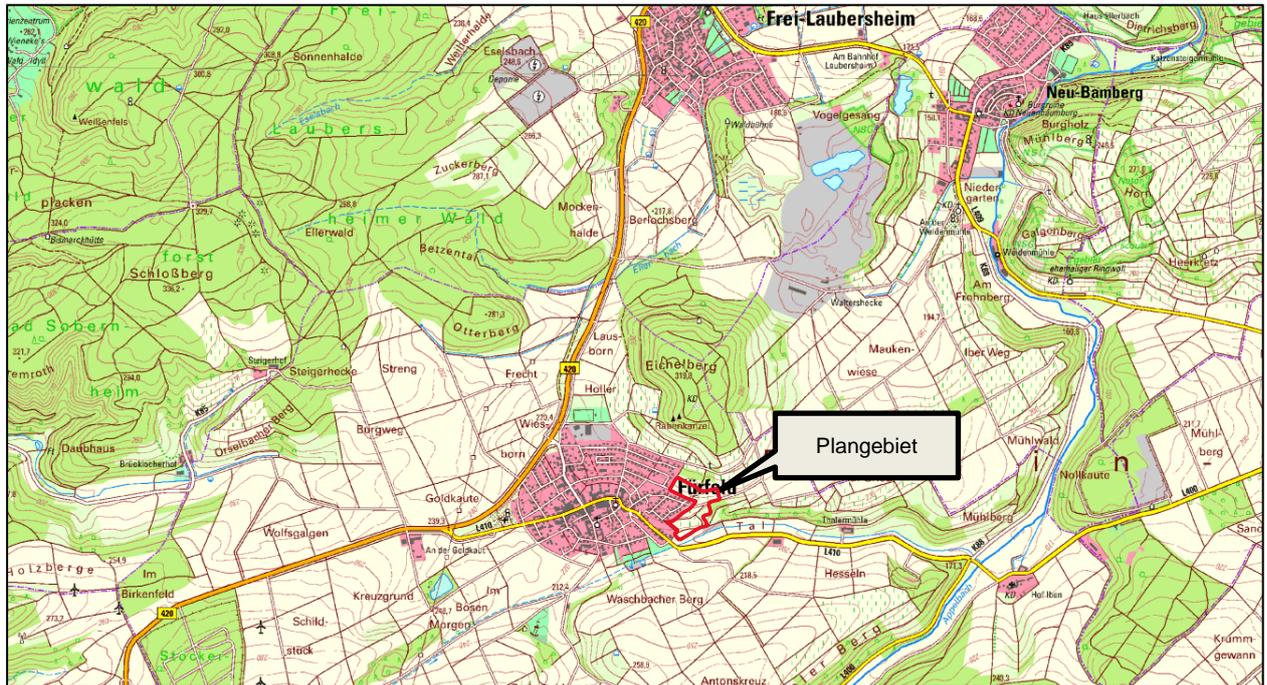


Abb. 1: Lageplan © gutschker-dongus, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2019, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Nach der Karte des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) liegt Fürfeld innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus, sowie entlang einer überregionalen Straßenverbindung.

Weiterhin sagt das LEP folgendes aus

Z 31: Die qualitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Z 32: In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der >>mittleren Variante<< der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Zwar ist die Zielvorstellung unter Z 31 nur bis zum Jahr 2015 formuliert, dennoch besitzen die oben genannten Punkte weiterhin Gültigkeit. Im Regionalplan wird berücksichtigt, inwieweit Flächen innerhalb des Gemeindegebietes benötigt werden. Eine Innenentwicklung ist insoweit nicht möglich, da der Siedlungsbereich weitestgehend mit Altbeständen im Kern sowie neueren Bauten besonders im nördlichen sowie westlichen Randbereich, bestanden ist.

Z 33: In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.

Z 34: Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet bereits Wohnbauland vor und der ermittelte Rahmen gem. Bedarfswerten nach Regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Entwurfssfassung, 2019) wird eingehalten. Das Plangebiet schließt zudem an mehreren Seiten an den bestehenden Siedlungsbereich an.

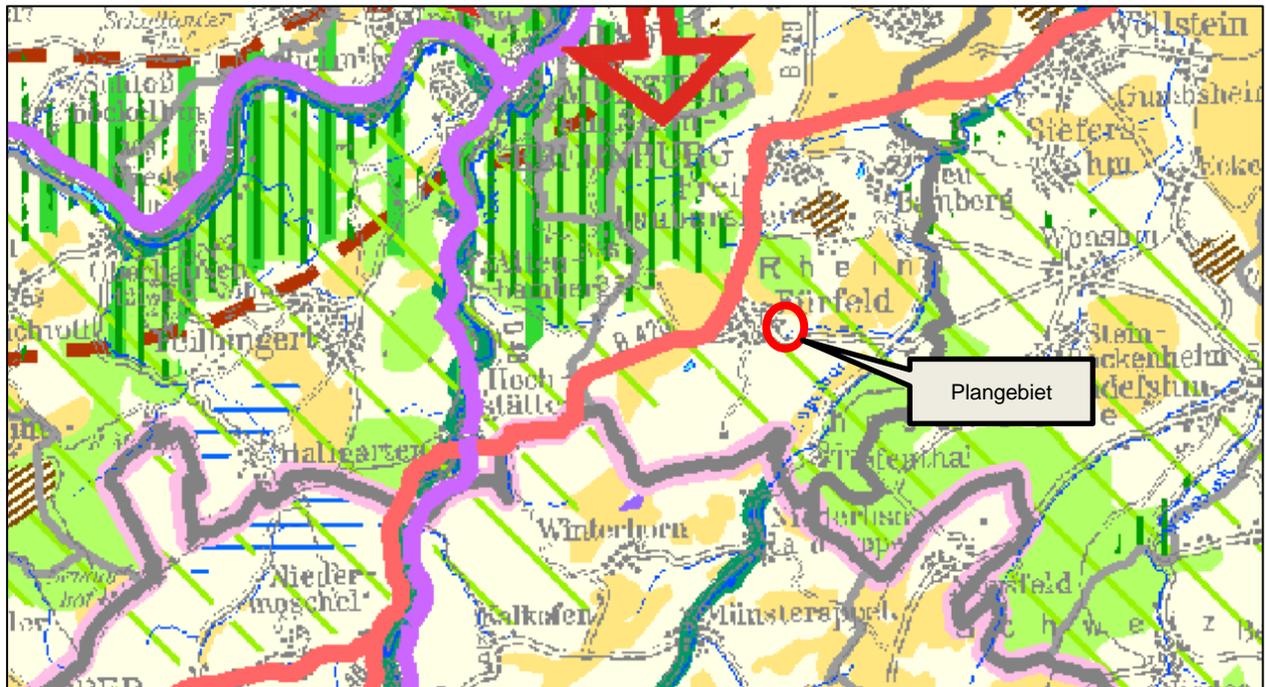


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, LEP IV

2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Des Weiteren wurden die raumordnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe von 2014 betrachtet.

Dieser sieht für Fürfeld in seiner, zurzeit in Aufstellung befindlichen, zweiten Teilfortschreibung einen Wert von 2 ha ($1.516 \cdot 2WE \cdot 10 \text{ Jahre} = 30WE / 15WE/ha = 2ha$) an neuer Wohnbaufläche bis zum Jahr 2030 vor. Dieser Wert wird abzüglich der Flächen für Gemeindebedarf im Bebauungsplan nicht überschritten. Darüber hinaus liegen keine Planungen vor, die zu diesen Bedarfswerten hinzugerechnet werden müssen.

Die Fläche liegt nach der Karte zum Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 in der Nähe eines Vorbehaltsgebiets „regionaler Grünzug“ und eines Vorbehaltsgebiets „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“.

Weiterhin sagt der Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe folgendes aus:

Textliche Vorgaben trifft der Raumordnungsplan zur Gemeindeentwicklung unter anderem im Grundsatz G 13: *Die Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Wohnungen für den örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) bereitstellen.*

Diesem Ziel kommt die Gemeinde mit dem Umfang des Vorhabens nach.

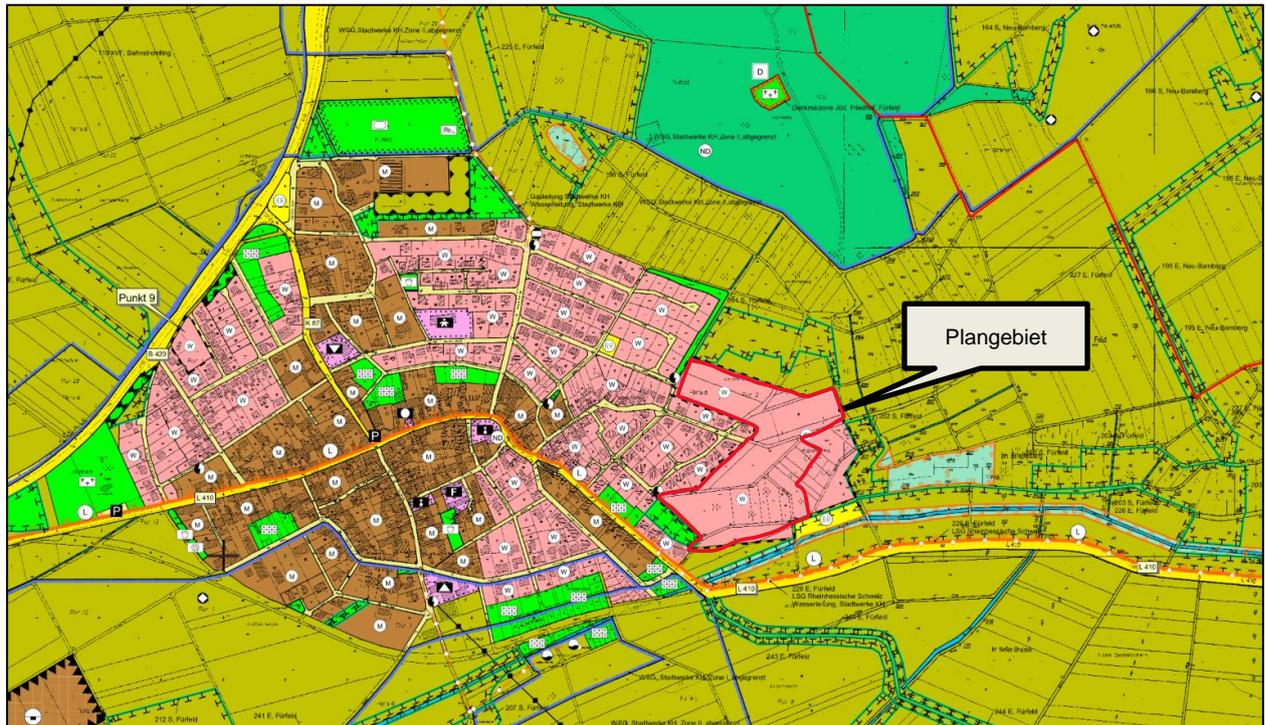


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach

2.2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet überschneidet den Bebauungsplan „Für das Teilgebiet Flur 1, 2, 23“ vom 15.02.1974, zu einem kleinen Teil. Der Bebauungsplan wird im Bereich der Überschneidung durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Falltor II, Im Guten Winkel“ geändert. Weiterhin grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Vor dem Falltor“, Flur 1 und 2 aus mit Rechtskraft zum 07.09.2000 an.

2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

Das Plangebiet sowie weite Teile des nördlichen Gemeindegebietes Fürfelds liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein Hessische Schweiz“ (07-LSG 4.002). Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

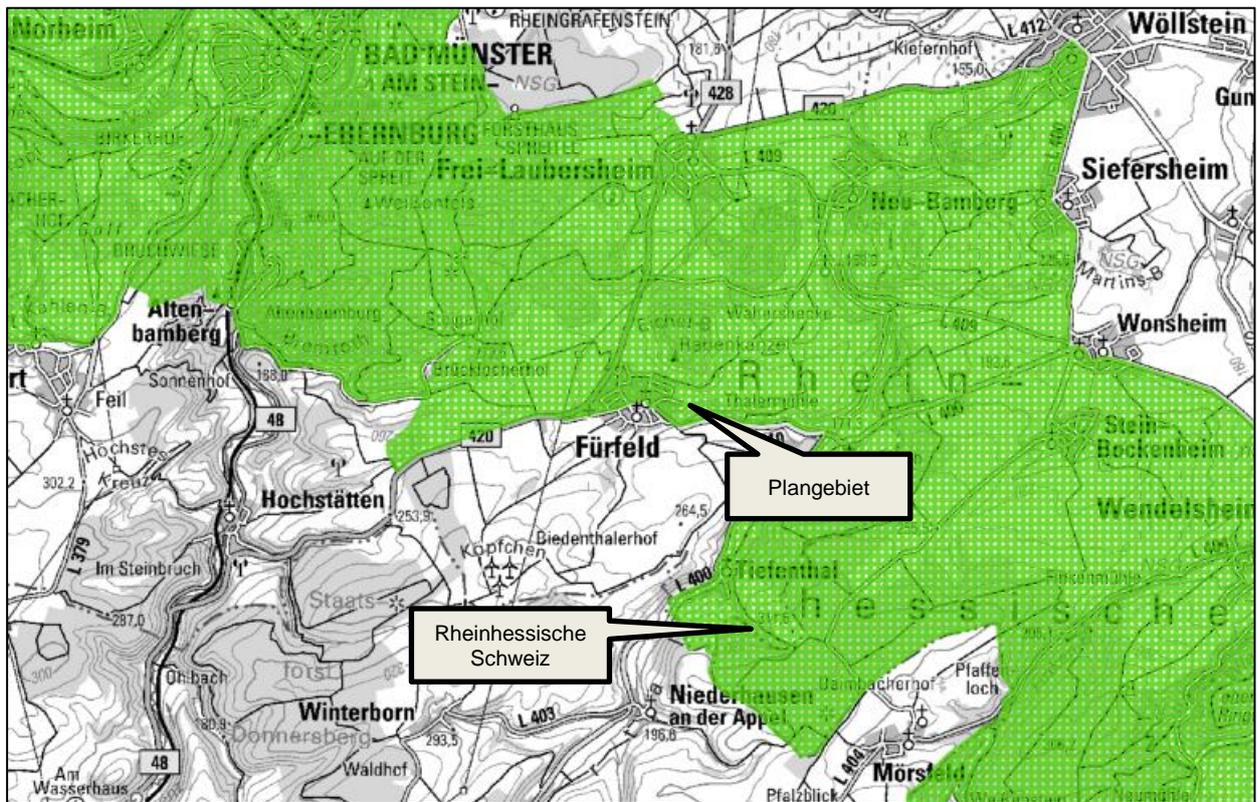


Abb. 5: Landschaftsschutzgebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 18.10.2019, (C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Nationalparke, Biosphärenreservate, Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete (NSG), Naturparke (NTP), Naturdenkmale, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder unmittelbar angrenzend.

Nationalparke und Biosphärenreservate sind auch in der weiteren Umgebung nicht vorhanden.

Im weiteren Umfeld befinden sich in etwa 1,1 km nordwestlicher Richtung das Vogelschutzgebiet „Nahetal“ (VSG-6210-401) und in etwa 2 km nordöstlicher Richtung das FFH-Gebiet „Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach“ (FFH-6212-303). Hier kann jeweils aufgrund der Entfernung eine Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

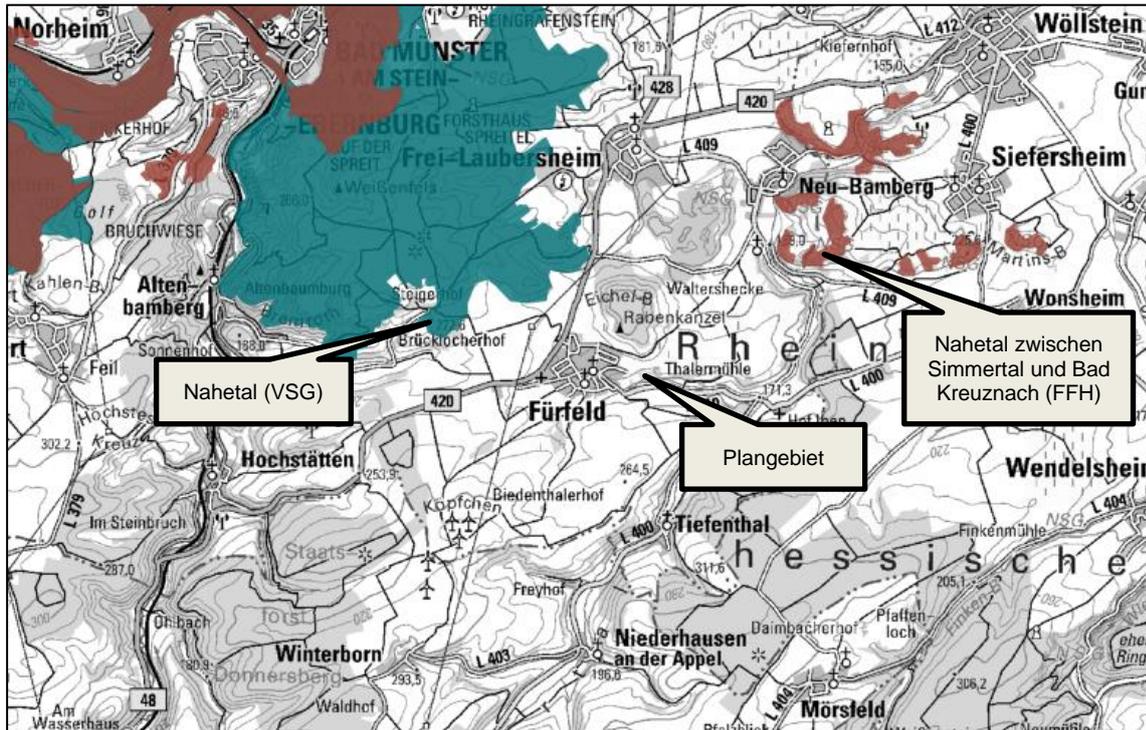


Abb. 6: FFH- (braun) und Vogelschutzgebiete (blau), Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 18.10.2019, (C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Neu-Bamberger-Heide“ (NSG-7133-001) befindet sich etwa 2 km nordöstlich vom Plangebiet, zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

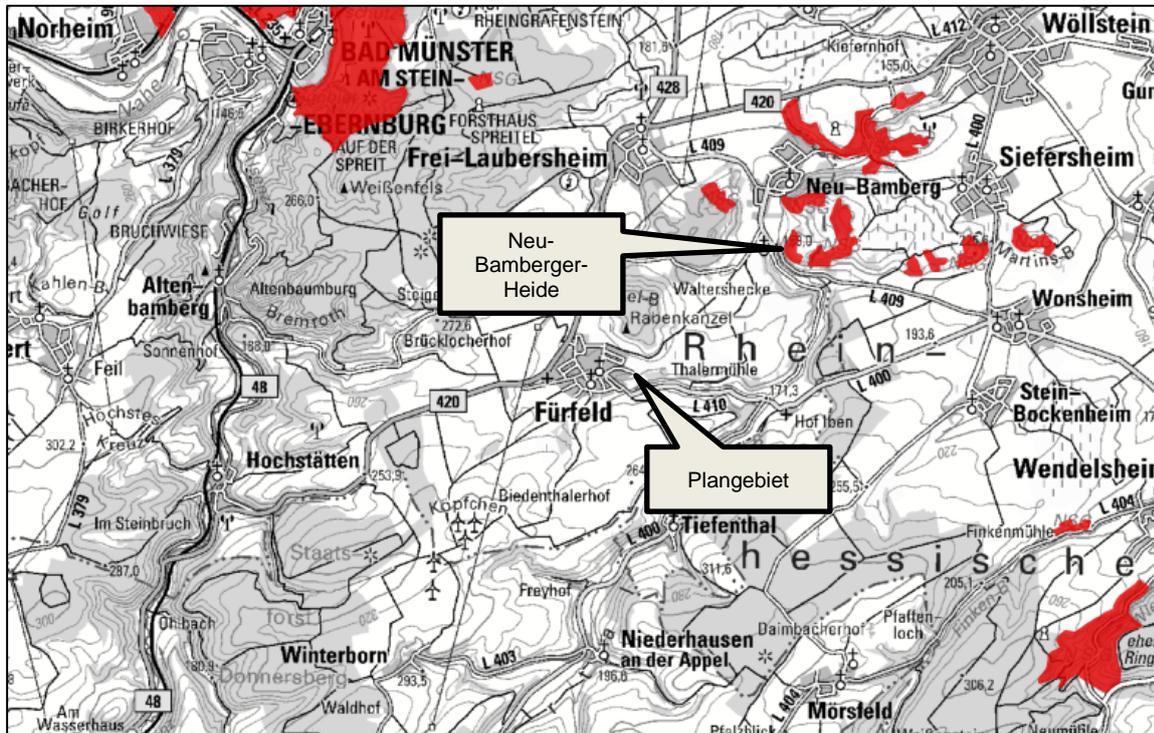


Abb. 7: Naturschutzgebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 18.10.2019, (C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Der nächstgelegene Naturpark „Soonwald-Nahe“ (NTP-071-004) liegt ca. 2,3 km in nordwestlicher Richtung und ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

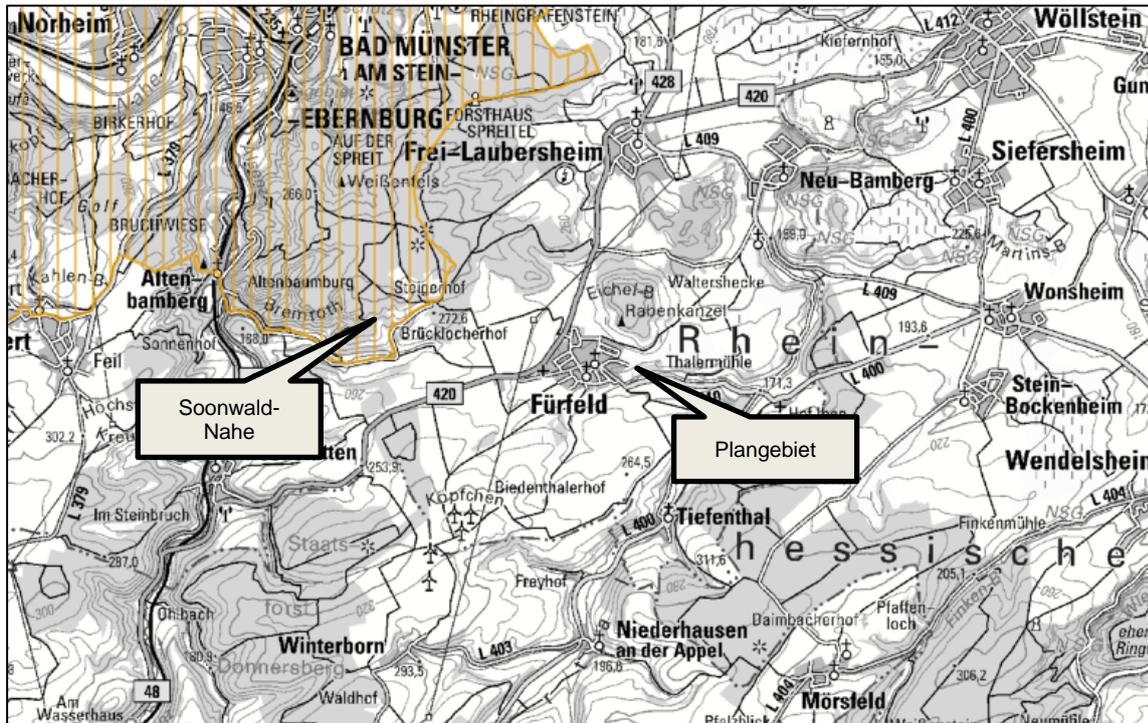


Abb. 8: Naturpark, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 18.10.2019, (C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Das nächstgelegene Naturdenkmal die „Rabenkanzel“ (ND-7133-422), eine Felspartie aus Porphy, liegt etwa 300 m in nördlicher Richtung, wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

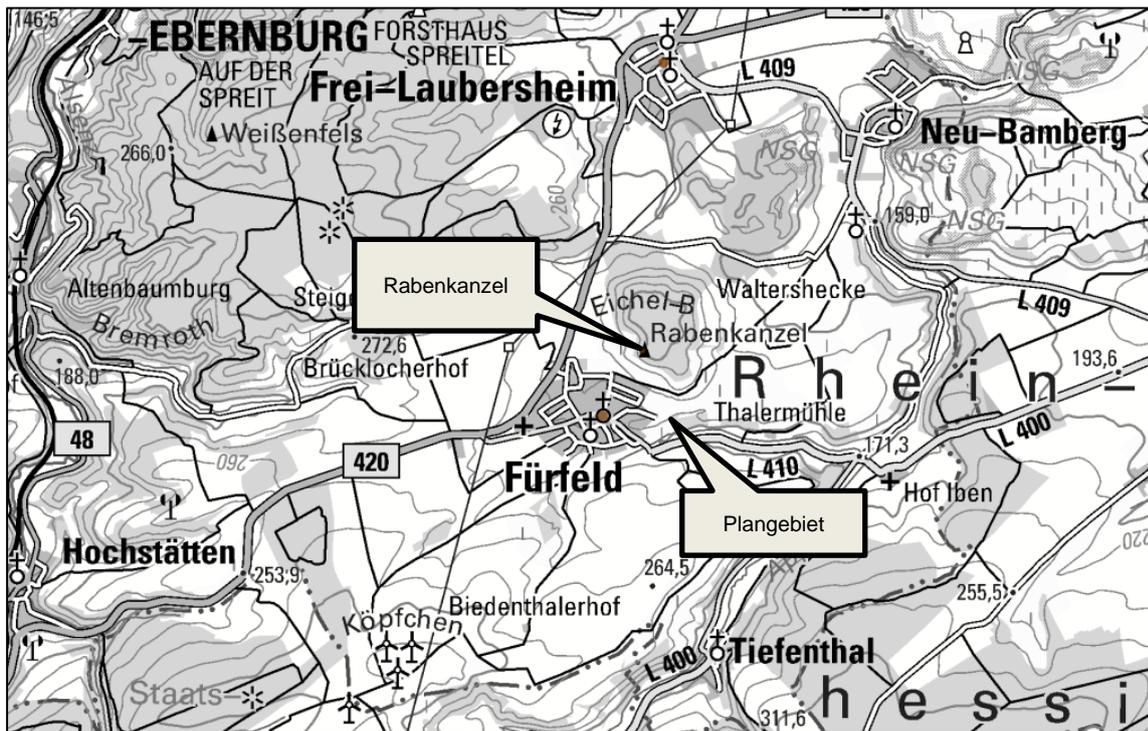


Abb. 9: Naturdenkmale, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 18.10.2019, (C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Das nächstgelegene nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Gebüsch östlich Fürfeld“ (BT-6213-0886-2009) liegt etwa 200 m östlich entlang des Fürfelder Baches.

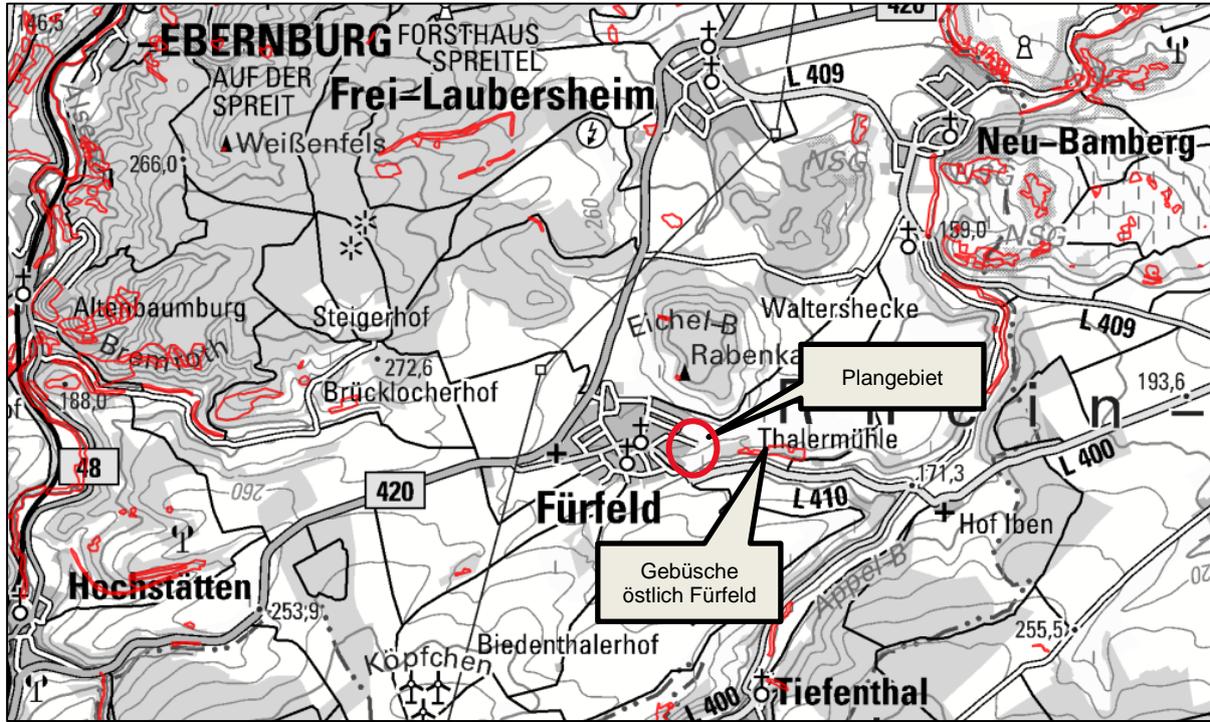


Abb. 10: Biotop, Plangebiet rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 18.10.2019, (C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Geschützte Kulturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz

Zur frühzeitigen Beteiligung wurden vom Büro gutschker-dongus GmbH Umweltbelange als Bestandteil der Begründung abgeprüft. Die hier ermittelten Belange werden im Umweltbericht, der in den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegt, konkretisiert und im Bebauungsplan berücksichtigt.

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Bestehende Nutzungen

Der überwiegende Teil der Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Davon ist der Weinbau die dominierende Nutzung auf etwa der Hälfte der Gesamtfläche. Sowohl im Süden als auch im Nordwesten befinden sich Ackerflächen. Östlich des Gebäudes der Neu-Bamberger Straße 46 befindet sich zudem eine Pferdekoppel. Im Südwesten liegt eine Wiese zwischen Rebflächen und dem Siedlungsbereich. Im Südwesten liegen brachliegende Flächen mit einzelnen Hecken und Sträuchern sowie vereinzelt Schuttablagerungen sowie Lagerplätzen. Durch das Plangebiet verlaufen mehrere, im Norden teils befestigte, Wirtschaftswege. Ebenfalls im nördlichen Teilbereich verläuft der rheinhessische Wanderweg „Hiwweltour Eichelberg“, der auch Verbindungen zu den Nachbargemeinden Neu-Bamberg und Frei-Laubersheim herstellt.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ortslage Fürfelds nach Westen sowie Süden hin erschlossen, zu nennen sind hier die Straßen „Am Falltor“ und „Neu-Bamberger Straße“.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Ibener Straße (L 410).

Nach Umsetzung der Planung soll das Gebiet hauptsächlich über die Ibener Straße erschlossen werden, um die Ortslage zu entlasten.

Fußwegeverbindungen sollen, zu den genannten Straßen nach Westen sowie zu den weiterhin angrenzenden Wirtschaftswegen östlich, erhalten bleiben.

3.3 Gelände

Das Gelände liegt am Südhang des Eichelbergs und weist unterschiedlich starke Gefälle in Nord-Süd-Richtung auf. Besonders steile Lagen befinden sich vor allem im südlichen Teilbereich, von Neigungen von 20% und mehr erreicht werden. Der Norden des Plangebietes weist eine deutlich geringere Neigung und kleinflächigere topographische Besonderheiten auf, sodass trotz der allgemeinen Steigung in Richtung Norden das Gefühl einer lokalen Hügellandschaft entsteht.

3.4 Angrenzende Nutzungen

Im Westen, abgegrenzt durch Wirtschaftswege und teils Gehölzstreifen, grenzt das Plangebiet an den Siedlungskörper von Fürfeld. Der Siedlungskörper besteht hier zu einem überwiegenden Teil aus Wohnnutzung. Im Süden befindet sich zudem eine kleine Halle. Südlich an den Geltungsbereich grenzt unmittelbar eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, wohinter der Fürfelder Bach in Richtung Osten fließt. Im Südosten und Osten grenzen an das Plangebiet Brachflächen sowie diverse Gehölzstrukturen. Weitere Rebflächen finden sich nordöstlich des Plangebiets. Nördlich liegen weitere Gehölzstrukturen, sowie Grünland. Die angrenzenden Gehölzstrukturen und Wiesen sind zu einem Großteil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

4.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Herstellung eines Wohngebietes in Ergänzung an den bestehenden Siedlungsraum Fürfelds geschaffen werden. Planerisches Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen in Form eines allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise mit Grünflächen. Es soll aktuellen Entwicklungen Rechnung getragen werden (u.a. Stadtvillen) und dennoch den Charakter der angrenzenden Wohnbauflächen angemessen berücksichtigen.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll zukünftig vorwiegend über die L 410 (Ibener Str.) erfolgen. Weiterhin ist eine verkehrliche Erschließung über die Neu-Bamberger Straße vorgesehen. Die Zufahrt von der Neu-Bamberger Straße aus soll durch eine Absperrung (z.B. Poller), die entfernt werden kann für den Durchgangsverkehr geschlossen bleiben und nur für den Fall geöffnet werden, dass eine Zufahrt über die Ibener Straße nicht möglich ist. Die dargestellten Wendemöglichkeiten sind in ihrer Dimensionierung für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend groß gewählt. Für die Herstellung der Verkehrsflächen können Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden. Die Notwendigkeit soll im Zuge der Erschließungsplanung geklärt und nach Möglichkeit auf öffentlicher Fläche umgesetzt werden.

4.3 Entwässerung

Das Plangebiet soll an das bestehende örtliche Kanalnetz angeschlossen werden. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken falls möglich der Versickerung zuzuführen.

Da sich das Plangebiet in z.T. relativ steiler Hanglage befindet, ist eine Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers von besonderer Bedeutung. Nördlich sind so randliche Eingrünungen vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser hier von der südlich gelegenen Wohnbaufläche zurückhalten können. Die Hangneigung ist in diesem Bereich vergleichsweise gering. Weiter südlich liegen zwischen den einzelnen Wohnbauflächen kleinere Grünstreifen, die als Entwässerungsgrün Niederschlagswasser in zwei südlich, an den tiefsten Punkten des Gebiets gelegenen Regenrückhaltebecken durchleiten sollen. Weiterhin kann eine Entwässerung von Niederschlagswasser innerhalb der als Ausgleichsfläche / Spielplatz gekennzeichneten Fläche vorgesehen werden. Die genaue Dimensionierung der Entwässerung ist im weiteren Verfahren im Zuge eines Entwässerungskonzepts zu klären.

4.4 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes können landwirtschaftliche Verkehre auftreten, da die Durchlässigkeit der Wirtschaftswege für den landwirtschaftlichen Verkehr gewährleistet bleiben soll. Inwieweit sich zusätzliche Verkehre durch die Planung auswirken, muss im weiteren Verfahren durch eine Verkehrs- bzw. Schallimmissionsuntersuchung geklärt werden.

5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Planungszielen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Sicherung des Wohngebietes sowie zur Wahrung der Charakteristik werden die großflächigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Durch die z.T. starke Hangneigung im Gebiet soll besonderes Augenmerk auf eine Staffelung innerhalb des Gebietes geachtet werden, sodass eine moderate Höhenentwicklung entsprechend des vorliegenden Geländes erfolgen kann.

Als maßgebender unterer Bezugspunkt wird die Höhe der Straßenmitte senkrecht zur vorderen Gebäudemitte festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straßenmitte maßgeblich. Dadurch ist gewährleistet, dass zu hohe Gebäude insbesondere bei Eckgrundstücken vermieden werden. Die Höhenfestsetzungen von 7,0 m Traufhöhe sowie einer Gebäudehöhe von höchstens 10,50 m werden den verschiedenen Dach- und Gebäudeformen Rechnung getragen, sodass in Verbindung mit den festgesetzten Vollgeschossen ein weiteres Staffelgeschoss möglich ist. Weiterhin wird durch die Festlegung von höchstens zwei Vollgeschossen im gesamten Gebiet eine Anpassung der Neubebauung an die angrenzende Bestandsbebauung sichergestellt. Aufgrund des vorliegenden Geländes kann der maßgebende untere Bezugspunkt ausnahmsweise um 2,0 m bzw. 1,0 m angehoben werden um vor allem Doppelhäuser zu ermöglichen, die zu beiden Hausteilen möglichst homogen in Erscheinung treten sollen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 vermeiden eine zu starke Versiegelung und städtebauliche Verdichtung im Gebiet und gewährleisten so einen Übergang zu den benachbarten Wohnbauflächen. Dabei werden durch die festgesetzten Werte die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelgebäude wird auf drei, die je Doppelhaushälfte auf zwei begrenzt, um entstehenden Wohnraum möglichst flexibel ausnutzen zu können, ohne den Charakter des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes negativ zu beeinträchtigen. Weiterhin kann so dem Wohnungsdruck zu einem gewissen Teil entgegengewirkt werden indem ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen orientiert sich grob am angrenzenden Bestand. Die Baugrenze hält regelmäßig einen Abstand von 5,0 m von der Straßenverkehrsfläche, um einerseits großzügige Vorgartenbereiche und andererseits Bereiche für notwendige Stellplätze zu schaffen. Der Abstand der Baugrenze zu den hinteren Bereichen beträgt 3,0 m um den Gebäuden eine notwendige Flexibilisierung zu ermöglichen. Um eine Kleinteiligkeit zu vermeiden und die Zulässigkeit von Doppelhäusern zu verdeutlichen, werden die Baufenster großzügig durchgängig gestaltet. Die offene Bauweise ermöglicht zusätzlich eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Aufgrund der großzügigen Baugrenzen sind Nebenanlagen und -gebäude außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Um die technische Gebietsver- und -entsorgung zu sichern, sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien außerhalb der Baugrenzen soll einer flexiblen Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen, um hiervor einen weiteren Stellplatz ermöglichen zu können. Garagen dürfen nicht zweigeschossig in Erscheinung treten. Hierdurch sollen zu starke Kanten im Gelände durch Garagen vermieden. Aus gestalterischen Gründen dürfen Garagen nicht seitlich in der Abstandsfläche zur Straßenverkehrsfläche errichtet werden. Der seitliche Abstand von Stellplätzen und

überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen soll möglichen Konflikten beim Ein- und Aussteigen vorbeugen.

5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche verbindet die Ortslage von Fürfeld über die Ibener Straße mit dem Plangebiet. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt dabei im südlichen Teilbereich 10,0 m, in den seitlichen Ausläufern verjüngt sich die Breite auf 7,50 m. Die Straßenbreite von 10,0 m ermöglicht den Begegnungsfall von landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen.

Die jeweils am Ende der einzelnen Stichstraßen befindlichen Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass eine Befahrung durch dreiachsige Müllfahrzeuge möglich ist. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ dient der fußläufigen Durchlässigkeit des Plangebietes insbesondere auch zum bestehenden Siedlungsbereich Fürfelds. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Weg“ sollen in Teilen auch weiterhin durch motorisierten Verkehr befahren werden können. So soll z.B. der an die Neu-Bamberger-Straße angrenzende Teilbereich so hergestellt werden, dass eine Durchlässigkeit zum Neubaugebiet auch hierüber gewährleistet werden könnte, sofern eine Andienung über die Ibener Straße nicht möglich ist. Alle weiteren Wege dienen vor allem der Durchlässigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr und greifen bestehende Wegeverbindungen auf.

In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Ver- und Entsorgung dienende, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig. Parkplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung unzulässig, die ansonsten innerhalb der Straßenverkehrsfläche zulässigen Nutzungen gelten hier parallel. So kann gewährleistet werden, dass eine Erschließung des Plangebietes flexibel ermöglicht wird.

5.6 Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind Luftwärmepumpen in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren oder einzuhausen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Versickerungsfähige Beläge bei der Herstellung von Stellplätzen bzw. der Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen fördert die Wasserneubildung und dienen dem Wasserhaushalt. Aufgrund der Ortsrandlage werden insektenfreundliche Leuchtmittel als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

5.8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes dienen unter anderem der Entwässerung. Die nördlich gelegenen randlichen Eingrünungen sollen das Außengebietswasser zurückhalten und zudem die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich darstellen. Das Entwässerungsgrün dient der gesammelten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenrückhaltebecken. Weiterhin kann die als Spielplatz / Ausgleichsfläche ebenfalls Aufgaben der Entwässerung übernehmen. Weiterhin ist in der als Spielplatz / Ausgleichsfläche gekennzeichneten Fläche ein Kinderspielplatz für das Gebiet sowie die angrenzenden Wohngebiete vorgesehen. Die genaue Dimensionierung der Grünflächen ist im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes noch abschließend festzulegen und wurde vorerst überschlägig dargestellt. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ dienen der randlichen Gliederung der Straßenverkehrsfläche bzw. im nördlichen Teil auch der Vermeidung von zwei Eckgrundstücken.

6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Doppelhäuser

Um einheitliche Strukturen bei Doppelhäusern zu wahren und zur besseren Einbindung in die Gesamtstruktur ist die Gestaltung der einzelnen Haushälften aufeinander abzustimmen.

6.2 Dachgestaltung

Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind extensiv zu begrünen, um einerseits eine Verbesserung des Dämmverhaltens zu ermöglichen und andererseits zur Verbesserung des Kleinklimas. Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, kann von einer Begrünung von Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von unter 10° abgesehen werden, wenn eine Dachflächen-Photovoltaik-Anlage errichtet wird. Gleichzeitig sind geneigte Dächer allgemein für die Nutzung von Photovoltaik vorzusehen.

Die Reglementierung von Dacheindeckungen soll zu einem einheitlichen Bild innerhalb des Plangebietes führen.

Durch die Festsetzung einer Drempehöhe wird gewährleistet, dass ein Dachgeschoss grundsätzlich den darunter liegenden Geschossen untergeordnet wird.

6.3 Vorgärten und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Im Sinne einer offenen sowie wohlgestalteten Struktur entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden Arbeits- und Lagerflächen sowie eine flächige Versiegelung der Vorgartenbereiche ausgeschlossen und eine Begrünung der Vorgärten festgesetzt.

6.4 Einfriedungen

Um eine möglichst harmonische Trennung der Baugrundstücke untereinander sowie zu den öffentlichen Flächen zu ermöglichen, werden Einfriedungen allgemein reglementiert und in Vorgärten ausgeschlossen.

6.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Um eine gestalterisch ansprechende Verbindung zwischen Landschaft, Straßenraum und Baugrundstücken untereinander zu ermöglichen, ist die Höhe von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes reglementiert. Da das Gelände in Teilen starken Höhenunterschieden unterliegt, können Stützmauern ausnahmsweise auf der Grundstücksgrenze auch erhöht hergestellt werden, um den Höhenunterschied im Gelände vernünftig ausgleichen zu können und möglichst ebene Grundstücksflächen zu ermöglichen.

6.6 Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen und Antennen werden zum Schutz des Ortsbildes reglementiert.

7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächentyp	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	35.475 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.770 m ²
„Fußweg“	470 m ²
„Weg“	2.015 m ²
„Verkehrsrgrün“	320 m ²
„Randgrün“	985 m ²
„Entwässerungsgrün“	170 m ²
„Regenrückhaltebecken“	5.740 m ²
„Ausgleich / Spielplatz“	2.745 m ²
Insgesamt	54.690 m²

8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Form eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung gem. § 2 a Satz 3 BauGB und liegt dem Bebauungsplan in den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bei.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig aufgefordert, entsprechende Hinweise abzugeben. Diese werden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und abgearbeitet und im Umweltbericht dargestellt.

Eine erste Voreinschätzung der Umweltbelange liegt den Planunterlagen bereits bei.