

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 31.01.2018

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Gemeinde Bernhardswald

Baugebiet „Lambertsneukirchen - Nordwest“

Inhalt

1. Lage und Bestandssituation	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	3
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte	3
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Höhe baulicher Anlagen	4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung	4
3.5 Ver- und Entsorgung	4
3.6 Untergrund	4
3.7 Brandschutz	5
3.8 Schallschutz	5
3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung	5
4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	5

1. Lage und Bestandssituation

Das 11.609 m² große Plangebiet am nord-westlichen Randbereich in Lambertsneukirchen wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu leisten.

Die Umwidmung dieser zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,1609 ha
Verkehrsfläche:	0,1520 ha
Parkplätze:	0,0981 ha
Anzahl der Bauparzellen:	15
Netto – Baulandfläche:	0,9108 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu diesem Gebiet soll künftig über die „Hauzendorfer Straße“ und die „Bauernhöhe“ erfolgen.

Die innere Erschließung erfolgt mittels Stichstraßen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG und durch Wasser durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Wenzelbacher Gruppe gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.

In den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken und eventuelles Drainagewasser sollte auf dem Grundstück in Rückhaltezysternen zurückgehalten und verzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden bzw. kann das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal geleitet.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Geltungsbereich nicht durchgeführt.

Jedoch lassen die angetroffenen Baugrundverhältnisse in der näheren Umgebung auf eine gute Bebaubarkeit schließen.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen.

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Wenzenbacher Gruppe.

Anzahl und Standorte Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind soweit gesetzlich gefordert Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.8 Schallschutz

Schallschutztechnische Belange sind nicht betroffen.

3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Privat-Investors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Bernhardswald,

Fassung vom 31.01.2018

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Gemeinderat hat am die obige Begründung vom in der Fassung vom zum Bebauungsplan „Lambertsneukirchen - Nordwest“ vom in der Fassung vom 31.01.2018 beschlossen.

Bernhardswald,

GEMEINDE BERNHARDSWALD

.....
Werner Fischer

1. Bürgermeister