

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN



GASSELDORF
DRUIDENLEITE II
STADT EBERMANNSTADT
LANDKREIS FORCHHEIM

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN:

BÜRO FÜR STADTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Pfahlplätzchen 1, 90040 Bamberg
Tel. 0951/30303 e-mail: wittmann-valier@intcom.de Fax. 0951/30503

GRÜNORDNUNGSPLAN:

arc.grün landschaftsarchitekten
Witzk - Rentsch - Fuchs - Schaffner
Lindengasse 36, 90410 Nürnberg
Tel. 0911/331000 e-mail: arc.grün.nbg@arch-net.de Fax. 0911/331008

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungs und Grünordnungsplan "**Gasseldorf – Druidenleite II**",
Stadt **Ebermannstadt**, Landkreis Forchheim

Aufstellungsbeschluß vom **21.02.2000**

Einwohnerzahl :
Stadt Ebermannstadt **7.164 EW** (01.01.2000)
davon Gasseldorf **478 EW** (01.01.2000)

Flächennutzungs- und Landschaftsplan: genehmigt 06.11.1997

Genehmigungsbehörde
für den Bebauungsplan: **Landratsamt Forchheim**

Entwurfsverfasser Bebauungsplan: **BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Pfahlplätzchen 1, 96049 Bamberg • Tel. 0951 / 59393
e-mail: wittmann-valier@intcom.de • Fax 0951 / 59593

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan: **arc.grün landschaftsarchitekten**
Wirth■Rentsch■Fuchs■Schäffner
Büro: Lindengasse 36 90419 Nürnberg
Tel. 0911 / 331996 Fax 0911 331968
e-mail: arc.gruen.nbg@arch-net.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Grundsätzliche Daten	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Grundlagen und Planungsverlauf	3
2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten	5
3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes	
4. Geplante bauliche Nutzung	9
5. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege	11
6. Vorgesehene Erschließung	11
6.1 Verkehr	11
6.2 Abwässer	12
6.3 Wasserversorgung	13
6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen	13
7. Immissionsschutz	13
8. Kosten für öffentliche Erschließung	14
8.1 Verkehrsanlagen	14
8.2 Abwasserbeseitigung	14
8.3 Wasserversorgung	14
8.4 Öff. Grünflächen	14
9. Beteiligte Fachstellen	15
1. Nachtrag	17
Anhang	18
Bestandsplan Vermessung	19
Bestandsplan Nutzung und Vegetationsbestände	20

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Stadtrat Ebermannstadt hat am 21.02.2000 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Druidenleite II" für den Gemeindeteil Gasseldorf aufzustellen.

Die unterzeichnenden Büros erhielten den Auftrag, den Bebauungs- und Grünordnungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Zum Verfahrensbeginn wurde dem Bauausschuss ein Vorentwurf vorgestellt; der jetzt vorliegende Planentwurf geht aus einer Weiterentwicklung dieses Entwurfes hervor.

Die Ausweisungen entsprechen im wesentlichen den Darstellungen des am 6.11.1997 genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Die Inanspruchnahme des Gebietes für Wohnbauflächen ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet.

Durch die Erstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird die Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung in diesem Gebiet entlang der Staatsstrasse 2187 stattfindet.

Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt und eine Weiterentwicklung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Druidenleite I".

Da die Erschließung im Prinzip vorgegeben ist, bezog sich die Entwurfsarbeit im wesentlichen auf die Weiterführung der Erschließungsstrassen und die Aufteilung der Bauplätze.

Hierbei wurde auch Wert darauf gelegt, den Hang nicht gegen sein Gefälle mit Strassen zu durchschneiden.

Die Abwasserleitungen im Mischsystem wurden vor etwa 10 Jahren im angrenzenden Baugebiet "Druidenleite I" verlegt. Ebenfalls existiert eine Abwasserleitung (Trennsystem) neben der St 2187, an welche die Halle nördlich des Baugebietes angeschlossen ist.

Der Kanal für das Oberflächenwasser nimmt das Wasser aus den Gräben auf und leitet dieses durch die St 2187 in die Leinleiter. Über diese Leitungen kann die östliche Bauzeile (Planstrasse A) angeschlossen werden, sowohl im Misch- als auch im Trennsystem.

Bei den 3 Gebäuden östlich der Planstrasse B können die Kellergeschosse evtl. nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die aufgeplante Fläche wird entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Der Stadtrat hat entschieden, die Eingriffsregelung gem. §1a BauGB entsprechend Art. 1 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (AGBauROG) **nicht** anzuwenden.

Den Belangen des Naturschutzes wird gem. 8a Abs.1 BNatSchG auf folgende Weise Rechnung getragen:

Zum Bebauungsplan ist ein **Grünordnungsplan** erstellt, der sowohl in der zeichnerischen Darstellung wie auch in der textlichen Begründung, vollinhaltlich integriert ist.

Folgende **Vermeidungsmaßnahmen** tragen zur Minimierung des Eingriffes bei:

Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen sowie der Geländestrukturen mit den extensiv genutzten Rainen

Stellung der Gebäude mit besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung in das Gelände

Sicherung der wertvollen Quellbereiche im Süden und Nordwesten und dabei Erhalt der wertvollen Flächen nach Art. 13-d BayNatSchG (Feuchtflächen) und des noch vorhandenen Bereiches des Biotops Nr. 133.01 lt. Bayerischer Biotopkartierung

Sicherung und Entwicklung eines Extensivbereiches um die vorhandene Quelle im Süden mit naturnahem Graben und einem kleinen Teich zu Rückhaltung des Quellwassers im Gelände

Erhalt der prägenden Bäume im Gebiet durch Sicherung der vorhandenen Böschungen mit den Baumstandorten

Auf Grundlage der Ermittlung der Eingriffsschwere werden folgende **grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich** getroffen:

Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen mit Pflanzgeboten

Erhalt der prägenden Baumstrukturen mit Obstbäumen und des Bewuchses auf dem obersten Rain (Eichen, Holunder, Hasel, Pfaffenhütchen).

Sicherung der vorhandenen Vegetationsstrukturen zwischen Erschließungsstrasse A und der Staatsstrasse als öffentliche Grünfläche und Ergänzung durch Hecken mit feuchtebetonten Gehölzen.

Erhalt und Sicherung der Quellbereiche mit Quellsumpf im Nordwesten des Planungsgebietes

Sicherung der natürlichen vorhandenen Böschungen mit extensiver Nutzung als private Grünflächen

Innere Durchgrünung des Baugebietes mit Großbaumpflanzungen

- Garagenzufahrten und Fusswege sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden

Der im Landschaftsplan formulierten Auflage für die Aufstellung eines Grünordnungsplanes wurde Rechnung getragen.

Zusätzlich wurden Pflanzgebote zur Ergänzung der Gärten dargestellt. Weiterhin wurden Pflanzgebote, abhängig von den nicht überbauten Grundstücksflächen, festgesetzt. Zusätzlich wurden Empfehlungen zur Regenwassernutzung ausgesprochen und sehr niedrige mögliche Versiegelungsgrade für die Bauplätze festgeschrieben.

Die noch vorhandenen 13-d- Reste (hochstaudengeprägtes Feucht- und Naßgrünland, Sumpf) können nicht erhalten werden.

Die für einen Ausgleich benötigte Flächengröße errechnet sich aus der vorhandenen 13-d Flächengröße mit ca. 375 m² x Ausgleichsfächenfaktor 2 = 750m². Anrechenbar waren im Vorentwurf 600m² durch die im Grünordnungsplan integrierten naturnah gestalteten Rückhaltebereiche im Süden des Baugebietes. Die für den Ausgleich fehlenden 150m² werden nun durch die Erweiterung der südlichen „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ („Ökofläche“) aufgebracht. Die nördlich angrenzenden Grundstücke werden verkleinert.

Die 13-d-Flächen im Bereich des nordwestlichen Quellhorizontes und im Südwesten in der geplanten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft („Ökofläche“, Fl. Nrn. 139, 142, 143) bleiben erhalten und werden gesichert.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Ebermannstadt liegt im Südwesten des Regierungsbezirks Oberfranken, im südlichen Teil der Planungsregion (4) Oberfranken-West und gehört verwaltungsmäßig zum Landkreis Forchheim.

Die Stadt beinhaltet außer dem Hauptort Ebermannstadt noch 15 weitere Gemeindeteile, darunter auch den Gemeindeteil Gasseldorf, welcher nordnordöstlich der Stadt Ebermannstadt liegt.

Ebermannstadt bildet zusammen mit der Gemeinde Unterleinleiter eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Ebermannstadt.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (25.1.1994) gehört Ebermannstadt der Gebietskategorie "Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen" an. Die zentralörtliche Einstufung ist als "mögliches Mittelzentrum" erfolgt.

Ebermannstadt liegt an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Forchheim - Ebermannstadt.

Der Regionalplan der Region Oberfranken - West weist der Stadt Ebermannstadt u. a. folgende Funktionen zu:

- Mittelpunktfunktion (mögliches Mittelzentrum)
- Funktion im Bereich des Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur
- Funktion im Bereich der Erholung

Ebermannstadt liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Naturpark "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" und im Fremdenverkehrsgebiet Fränkische Schweiz.

Das Baugebiet in Gasseldorf liegt ausserhalb der engeren Schutzzone des Naturparkes.

Durch Ebermannstadt verläuft in Südwest-Nordost-Richtung die Bundesstrasse 470, welche die Stadt im Süden mit Forchheim und Mittelfranken bzw. im Osten mit der Oberpfalz verbindet. Über diese Bundesstrasse ist Ebermannstadt in Forchheim und über die St 2260 bei Buttenheim mit dem Autobahnnetz verbunden.

Die Entfernung zur Kreisstadt Forchheim beträgt etwa 13 km.

Der Gemeindeteil Gasseldorf ist mit Ebermannstadt (ca. 2 km entfernt) über die B 470 und über die von Gasseldorf nach Heiligenstadt weiterführenden Staatsstrasse 2187 verbunden.

Ebermannstadt ist über die eingleisige, nicht elektrifizierte Nebenbahn Forchheim - Ebermannstadt (mit Bahnhof in Ebermannstadt) an das Bahnnetz angeschlossen. Die Strecke Ebermannstadt - Behringersmühle ist stillgelegt (Museumsbahn).

Über Buslinien (OVF) ist Ebermannstadt mit seinen Nachbarorten bzw. mit Gräfenberg, Forchheim und Heiligenstadt verbunden.

Auf dem Gemeindegebiet liegt der genehmigte Verkehrslandeplatz Burg Feuerstein.

Die Einwohnerzahl der Stadt Ebermannstadt ist seit 1950 um fast 2.700 Einwohner angestiegen. Besonders in den vergangenen 10 Jahren ist eine überdurchschnittliche Steigerung festzustellen (ca. 1.270 EW). Bis zum Jahr 2005 wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Steigerung auf 7.300 Einwohner prognostiziert. Auch in Gasseldorf ergab sich in den letzten 10 Jahren eine leichte Steigerung (ca. 12 %), vor allem durch die Ausweisung von Baugebieten.

Einwohner (Stand 01.01.2000):

Gasseldorf	478 EW
Gesamt Ebermannstadt	7.164 EW

Entsprechend hat auch die Zahl der Wohngebäude bzw. der Wohneinheiten in den letzten Jahren zugenommen.

Im Ortsteil Gasseldorf bestehen z. Zt. etwa 151 (1990: 135) Wohngebäude.

Neben den konkret von der örtlichen Bevölkerung vorgetragenen Wünschen nach neuem Wohnbauland und dem durchschnittlichen Ersatzbedarf für überalterte Wohnungen ist ein geringer örtlicher Auflockerungsbedarf in Gasseldorf vorhanden, welcher durch die Ausweisung des neuen Baugebietes zu decken ist.

Zudem stehen in Gasseldorf nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung – diese auch nur in Gebieten mit Bebauungsplan.

Ebermannstadt verfügt über alle Solleinrichtungen eines Unterzentrums. Zusätzlich sind viele Solleinrichtungen für ein Mittelzentrum vorhanden.

In Gasseldorf gibt es eine größere Baustoffhandlung und einzelne Handwerksbetriebe und Geschäfte, ansonsten werden Einrichtungen in Ebermannstadt in Anspruch genommen.

Die Bevölkerung Ebermannstadts ist ca. 76 % katholisch und ca. 20 % evangelisch, die übrige Bevölkerung (ca. 4 %) gehört sonstigen Religionen an bzw. ist konfessionslos. In Gasseldorf werden die katholischen Christen vom Kath. Pfarramt Ebermannstadt und die evangelischen Christen vom Ev.-Luth. Pfarramt in Streitberg betreut. Für alle Konfessionen steht der Friedhof in Ebermannstadt zur Verfügung.

Die schulpflichtigen Kinder gehen in die Volksschule Ebermannstadt (Schulverband Ebermannstadt). An weiterführenden Schulen sind in Ebermannstadt die Realschule und das Gymnasium Fränkische Schweiz vorhanden.

Kindergärten sind in Ebermannstadt vorhanden und befinden sich in der Trägerschaft der Katholischen Kirchenstiftung. Die Kapazitäten sind ausreichend.

In Gasseldorf befindet sich ein großer, neu gestalteter Spielplatz im Altort. Da vielfältige Spielmöglichkeiten in der abwechslungsreichen natürlichen Umgebung zur Verfügung stehen, wurde auf die Ausweisung eines Spielplatzes im Plangebiet verzichtet.

Altenpflegeeinrichtungen stehen in Ebermannstadt, Unterleinleiter, Heiligenstadt, Streitberg und Forchheim zur Verfügung.

Die ärztliche Versorgung ist in Ebermannstadt, Forchheim und Heiligenstadt gegeben. In Ebermannstadt befindet sich die Klinik "Fränkische Schweiz" und eine Sozialstation.

Die Freiwillige Feuerwehr Gasseldorf ist mit einem Tragkraftspritzenfahrzeug ausgerüstet; ein Feuerwehrhaus (Gemeinschaftshaus) ist vorhanden. Weitere Einrichtungen stehen in Ebermannstadt (Stützpunktfeuerwehr) zur Verfügung.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Forchheim.

Das Flurbereinigungs- und Dorferneuerungsverfahren in Gasseldorf wurde 1999 abgeschlossen.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet "Druidenleite II" liegt am nordwestlichen Ortsrand von Gasseldorf, westlich der Staatsstrasse 2187.

Es grenzt im Westen und Norden (neu errichtete Halle) an die freie Flur, im Osten an die St 2187 und im Süden an das bestehende Wohnbaugebiet "Druidenleite I" an.

Das Plangebiet ist stark hängig und fällt von Westen in Richtung Osten.

Die tatsächliche Höhe liegt in etwa zwischen 300 m ü. NN und 316 m ü. NN.

Das Gebiet wurde für die Planung vermessen. Die Aufnahme dient als Plangrundlage. Die Topographie ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Höhenlinien dargestellt.

Innerhalb des Gebietes liegen mehrere Böschungen in Nord-Süd-Richtung. Zum Großteil werden diese Böschungen und ihre Bepflanzung bei der Aufplanung erhalten.

Bisher wurden die Flächen im unteren Teil als Äcker genutzt. Im mittleren und oberen Bereich bestehen Obstwiesen, die in den letzten Jahren z.T. nicht mehr gepflegt worden sind. In Teilbereichen wurden Obstbäume nachgepflanzt (Alter zwischen 3 und 7 Jahren).

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde der Vegetations- und Nutzungsbestand aufgenommen und ist im Anhang in den Vermessungsplan eingetragen.

Besonders zu erwähnen sind die größeren Feuchtflächen im Norden und im Süden des Gebietes angrenzend an das Baugebiet "Druidenleite I".

Der nördliche Teil ist als Biotop 133.01 in der Bayerischen Biotopkartierung von 1989 erfaßt. Inzwischen sind nur noch Teilbereiche dieses Biotops vorhanden. Im Geltungsbereich des Baugebietes ist die kartierte Fläche mit den damals aufgenommenen Beständen von Feucht- und Quellbereichen jedoch noch erhalten.

Die südliche Fläche hat sich wohl erst in den letzten Jahren durch Staubeiche an der kleine Quelle entwickelt und ist mit Schilf und Seggen bestockt.

Zusätzlich sind in den staunassen Flächen westlich des Weges (Fl. Nrn. 129, 140) hochstaudenreiche 13-d-Flächen entstanden (*Equisetum palustris*, *Filipendula ulmaria*, *Valeriana officinalis*, *Lythrum salicaria*, *Geranium palustre*). Es handelt sich hierbei um eine junge 13-d-Fläche auf geackelter Brache. Diese Fläche kann nicht erhalten bleiben.

Für das angrenzende Baugebiet "Druidenleite I" wurde im Jahr 1983 von der LGA Bayern eine geologische Untersuchung durchgeführt, da der Verdacht bestand, dass das Gebiet rutschgefährdet ist.

Für die angrenzenden Schürfe 1 wurde festgestellt, dass der Boden vorwiegend aus bindigem Hangschutt und Verwitterungsprodukten aufgebaut ist. Im Bereich der etwas höher am Hang liegenden Schürfe 3 steht der mürbe Sandstein in ca. 2,20 m Tiefe an und ist von ca. 1,40 m mächtigem Kies und 0,80 m mächtigem bindigem Boden mit Mutterboden überlagert.

Verschiedene Wasseraustritte in Form von Quellen sind ebenfalls in diesem Gebiet vorhanden. Im nördlichen Teil des Gebietes können auch nasse Stellen und sumpftartige Boden in Höhe des Quellhorizontes festgestellt werden.

Rutschungen bzw. Rutschmerkmale, welche auf Bewegungen innerhalb des Hanges in den letzten Jahren hinweisen, waren nicht festzustellen.

Die im Gutachten der Landesgewerbeanstalt Bayern vom 24.11.1983 getroffenen Auflagen für die Hangbebauung sowie die Empfehlungen der Stadt Ebermannstadt hierzu sind unbedingt einzuhalten.

In den Geltungsbereich wurde nachrichtlich die Fläche eines Überschwemmungsgebietes aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Im Bereich dieses Überschwemmungsgebietes (v. a. in der östlichen Bauzeile) sind für die geplanten Gebäude entsprechende Bindungen und Auflagen, z. B. wasserdichte Wannen in den Kellergeschossen, Rückstauverschlüsse sowie weitere Vorkehrungen gegen das Eindringen von Grund- und Hochwasser, vorhanden. Die im Gutachten der LGA Bayern vom 24.11.1983 getroffenen Aussagen sind bindend.

Es wird von Planerseite empfohlen, eine zusätzliche bzw. erweiterte geologische Untersuchung für das Gebiet "Druidenleite II" durchführen zu lassen, da unter Umständen hier andere Ergebnisse, Auflagen und Empfehlungen für eine Hangebauung zutage treten als beim Gebiet "Druidenleite I".

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet ist ca. 1,386 ha groß.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Nettowohnbauland WA	ca. 0,822 ha = ca. 59,31 %
Öffentliche Grünflächen (entlang St 2187)	ca. 0,103 ha = ca. 7,43 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,342 ha = ca. 24,68 %
Verkehrsfläche (Strassen und Fußweg)	<u>ca. 0,119 ha = ca. 8,58 %</u>
gesamt	ca. 1,386 ha = 100,00 %

Das Plangebiet wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Innerhalb der Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden.

Die "Verbindlichen Festsetzungen" enthalten jedoch Gestaltungshinweise, die zur Orientierung an einer ortstypischen Bauweise anregen.

Die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den weit gefassten Baugrenzen so festgesetzt, daß für die jeweils zulässigen Nutzungen ausreichend Raum vorhanden ist. Die Zahlen bewegen sich im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wurde eine offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern festgesetzt.

Die Zahl der Geschosse ist im gesamten Gebiet wie folgt festgesetzt:

Maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschöß nur im Dachgeschöß und das 3. Vollgeschöß nur im Untergeschöß entstehen darf.

Insgesamt sind 12 neue Wohngebäude geplant.

Im anbaufreien Streifen (Bauverbotszone, 20 m ab Fahrbahnrand) der Staatsstrasse 2187 können keine Gebäude errichtet werden.

Am Westrand außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation. Das Gebiet wird von Freileitungen bzw. deren Schutzstreifen nicht beeinträchtigt.

Die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze können innerhalb der mit Baugrenzen versehenen Flächen errichtet werden.

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Festsetzungen der BayBO eingehalten bzw. die anbaufreien Streifen der St 2187 beachtet werden.

In den "Verbindlichen Festsetzungen" wird die jeweils maximale Höhe der EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante), abhängig von der Lage des Gebäudes innerhalb der Baugrenzen, vorgeschrieben. Ebenso erfolgt eine Festsetzung der maximalen Traufhöhen (berg- und talseits), bezogen auf die EFOK bzw. KFOK. Zusätzlich wurde die erforderliche bzw. zulässige Geländemodellierung festgesetzt.

Auch für die Garagengebäude wurden Festsetzungen über die Höhenlage getroffen.

Die Firstrichtung ist im gesamten Gebiet als Nord-Süd-Richtung vorgegeben. Dies geschieht zum einen als Angleichung an das Gebiet "Druidenleite I", zum anderen wegen der geringeren Fernwirkung der traufseitigen Dachflächen. Außerdem ist die Ausdehnung der Baugrenzen in Ost-West-Richtung relativ gering (wäre bei gedrehter Firstrichtung "längere Seite" der Gebäude), vor allem wegen des anbaufreien Streifens entlang der St 2187.

Der jeweiligen Geschößzahl entsprechend können die Wohngebäude mit ein, zwei oder drei Wohneinheiten gerechnet werden (Grundlage: 2,7 Einwohner pro Wohneinheit).

Daraus ergeben sich für das Baugebiet "Gasseldorf – Druidenleite II" folgende Ausnutzungswerte:

	mit 1 WE	mit 2 WE	mit 3 WE
12 Wohngebäude	12 WE	24 WE	36 WE
Einwohner	32 EW	65 EW	97 EW
Netto-Wohndichte	39 EW/ha	79 EW/ha	118 EW/ha
Brutto-Wohndichte	23 EW/ha	47 EW/ha	70 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	15 WE/ha	29 WE/ha	44 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	9 WE/ha	17 WE/ha	26 WE/ha

5. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege

Wie bereits oben erwähnt ist das wesentliche Anliegen im Bereich von Naturschutz und Landschaftspflege im Planungsgebiet der größtmögliche Erhalt der topographischen Gegebenheiten und die Sicherung und Pflege der wertvollen Feuchtfelder im Norden und Süden des Geländes.

Der 13-d-Streifen im östlichen Planungsbereich kann nicht erhalten werden, weil er in den künftigen Baufeldern liegt und die Grundstücke bei der vorgenommenen Aufteilung nicht bebaubar wären. Der Verlust der Flächen wird über eine Erweiterung der T-Fläche im Süden ausgeglichen.

Darüber hinaus soll über den Erhalt möglichst vieler Bäume auch der landschaftliche Eindruck des Hanges erhalten bleiben, dies gilt vor allem für die Obstbäume und Hecken an den Böschungen.

Eine breite Eingrünung der Ränder, bis auf die Weiterentwicklung des Bewuchses am Strassenseitengraben an der Erschließungsstrasse A wird nicht für notwendig erachtet. Im Süden kann die Grünzäsur durch die gesicherten extensiven Flächen mit dem Quellgraben und dem Auffangtümpel für das Quellwasser im südöstlichen Bereich erreicht werden.

Im Norden wird durch die Extensivierung des vorhandenen Quellbächleins und des vorgelagerten Grünweges auch eine grüne Abgrenzung zum Werkstattgebäude geschaffen.

Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen im Bereich der Böschungen und mit dem Erhalt wichtiger Bäume im privaten Gelände werden weitere wichtige Strukturen gesichert.

Für die wegfallenden Bäume und Sträucher werden im privaten Bereich Pflanzgebote ausgesprochen. In den Verbindlichen Festsetzungen wird bestimmt, daß, soweit nicht vorhanden, auf den Baugrundstücken pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die entsprechenden Planeinträge sind aber lagemäßig nicht bindend.

Der maximale Versiegelungsgrad der nicht überbauten Grundstücksfläche darf 15 % nicht überschreiten. Weiterhin ist vorgeschrieben, daß die Garagenzufahrten mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen sind.

Die Fläche zwischen unterer Erschließungsstrasse (Planstrasse A) und der St 2187 wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Weitere Maßnahmen zur Grüngestaltung werden in den Verbindlichen Festsetzungen als Empfehlung ausgesprochen, so u. a. Aussagen zur Regenwassernutzung.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über den Druidenweg, welche von der St 2187 abzweigt und in das Baugebiet "Druidenleite I" führt, erschlossen.

Vom Druidenweg zweigen bereits zwei Wegestücke in Richtung Norden ab.

Der östliche Weg (zu Beginn mit 4 m Breite herausgemarkt) neben der Staatsstrasse wird nach Norden weitergeführt. Diese Planstrasse A erhält nun eine Breite von 4,50 m und endet im Norden mit einer Wendeanlage ($d = 12$ m). Von hier aus führt ein Fußweg ($b = 2,5$ m) zum nördlich angrenzenden Feldweg.

Der westliche, höher am Hang gelegene Weg (zu Beginn mit 3 m Breite herausgemarkt) wird ebenfalls nach Norden weitergeführt. Diese Planstrasse B erhält nun eine Breite von 4,00 m und endet, wie die Planstrasse A, im Norden mit einer Wendeanlage ($d = 8$ m). Wegen der kurzen Wegstrecke und um die Böschungen nicht allzu sehr zu beeinträchtigen, wurde die Größe der Wendeanlage reduziert.

Zu Beginn der neuen Wegeführung ist eine Ausweichstelle vorgesehen, in der auch nach Möglichkeit die bestehende Baumbepflanzung erhalten werden soll.

Wegen der Hanglage wurde darauf verzichtet, die Planstrassen A und B miteinander zu verbinden.

Entlang der beiden Erschließungsstrassen sind keine Gehwege vorgesehen, es soll eine bituminöse Befestigung erfolgen.

Eine Tempo 30 – Zone wird vorgeschlagen.

6.2 Abwässer

Die Abwasserleitungen wurden im angrenzenden Baugebiet Druidenleite I vor etwa 10 Jahren im Mischsystem verlegt. Es bestehen auch Abzweigungen in das neue Baugebiet. Ebenfalls existiert eine Abwasserleitung (Trennsystem) neben der St 2187, an welche die Halle nördlich des Baugebietes angeschlossen ist. Der Kanal für das Oberflächenwasser nimmt das Wasser aus den Gräben auf und leitet dieses durch die St 2187 in die Leinleiter. Über diese Leitungen kann die östliche Bauzeile (Planstrasse A) mit ihren Oberflächenwässern angeschlossen werden.

Bei den 3 Gebäuden östlich der Planstrasse B können die Kellergeschosse evtl. nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Das Schmutzwasser wird weiter zur Kläranlage Ebermannstadt geleitet. Die Kapazität der Kläranlage zur Aufnahme des Abwassers aus diesem Baugebiet ist ausreichend.

Das neue Baugebiet ist problemlos anschließbar.

Das Oberflächenwasser aus den Quellen wird außerhalb der Baugrundstücke in offenen Gräben abgeleitet. Die Quellen im Norden bleiben unangetastet und werden über den vorhandenen offenen Graben mit einem Durchlaß unter der Staatsstrasse der Leinleiter zugeführt.

Die Quelle am Südrand des Geltungsbereiches wird mit einem entsprechenden Umgriff als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und in einem offenen Graben einem geplanten kleinen Weiher unten am Hang zugeleitet. Von dort aus gelangt das Wasser durch einen Überlauf unter der St 2187 in die Leinleiter.

Um der Abflussverschärfung entgegenzuwirken, wurden die geplanten südlichen "Ökoflächen" nach Norden hin erweitert. Ein zusätzliches Teichvolumen von ca. 80 m³ und der Anschluss der westlichsten Hausreihe an das Rückhaltesystem ist auf diese Weise möglich.

6.3 Wasserversorgung

Gasseldorf ist an die Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Ebermannstadt angeschlossen. Zur Wassergewinnung dienen 2 Tiefbrunnen und 6 Quellen. Der Wasserdruck und Wasserdargebot ist ausreichend. Die Löschwasserversorgung in Gasseldorf ist dadurch ebenfalls sichergestellt.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Gasseldorf wird durch die Stadtwerke Ebermannstadt mit Strom versorgt bzw. ist durch die Deutsche Telekom an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

Am Westrand außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation. Das Gebiet wird von Freileitungen bzw. deren Schutzstreifen nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht vorgesehen, Gasseldorf demnächst mit Gas zu versorgen.

7. Immissionsschutz

In der Nähe des geplanten Baugebietes sind keine intensiven landwirtschaftlichen Tierhaltungen vorhanden.

Die Immissionssituation bezüglich des Strassenverkehrs bezieht sich auf die Staatsstrasse 2187. Eine Schallschutzberechnung wurde nicht durchgeführt.

Sollten sich Überschreitungen bei den zulässigen Orientierungswerten gem. DIN 18005 ergeben, ist dem nur schwer abzuhelpfen.

Ein Abrücken von der Schallquelle ist wegen der Gegebenheiten nicht möglich. Ebenso erübrigt sich ein aktiver Schallschutz, da das Gelände ab der Staatsstrasse ansteigt und unrealistische Höhen von Wällen oder Wänden erforderlich sein würden.

Auch beim angrenzenden Baugebiet Druidenleite I sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorhanden, obwohl die Gebäude z. T. noch näher an der St 2187 stehen.

Da es sich eher um eine Erweiterung des bestehenden Gebietes handelt, werden, wie in Druidenleite I, passive Schallschutzmaßnahmen für das geplante (kleine) Baugebiet getroffen.

Es wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 (VDI-Richtlinie 2719) vorgeschrieben; außerdem wird festgesetzt, dass die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite liegen müssen.

Zusätzlich wird die Stadt Ebermannstadt eine Verlegung des Ortsschildes bzw. eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h beantragen, so dass die Schallpegel weiter vermindert werden.

Die etwa 300 m entfernte Bundesstrasse 470 ist durch Bebauung abgeschirmt und daher zu vernachlässigen.

Der östlich des Geltungsbereiches angesiedelte Baustoffhandel ist ein mischgebietstypischer Betrieb und im Flächennutzungsplan auch entsprechend dargestellt. Die Auswirkungen des Betriebes auf das angrenzende Wohngebiet "Druidenleite I" wurden sicherlich bei der Flächennutzungsplanaufstellung überprüft und deshalb entsprechend festgesetzt. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet "Druidenleite I" – und somit auch "Druidenleite II" – auch nur mischgebietstypische Immissionen zu erwarten haben.

Bei der Genehmigung für das nordwestlich angrenzende Werkstattgebäude wurden entsprechende Auflagen von Seiten des Landratsamtes verfügt. Dies betrifft u. a. vor allem den zulässigen Tagesimmissionsrichtwert. Dieser zulässige Wert bezieht sich auf den gesamten Betrieb. Die nördlichen Baurechte im Gebiet "Druidenleite II" liegen zwar näher an der neuen Halle im Norden, für die Gesamtbeurteilung wirken die Immissionen des Baustoffhandels östlich der Staatsstrasse jedoch wesentlich weniger als im südlichen Bereich.

Zudem wirken die wegen der Staatsstrasse festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen auch gegen mögliche Immissionswertüberschreitungen durch das Mischgebiet. Nachts treten ohnehin keine Immissionen durch den Baustoffhandel auf.

8. Kosten für öffentliche Erschließung

Es wurden geschätzte Nettopreise zugrundegelegt.

8.1 Verkehrsanlagen

(Fahrbahnen bituminös befestigt)

ca. 1.200 m ²	à 130,00 DM	156.000,00 DM
--------------------------	-------------	---------------

8.2 Abwasserbeseitigung (Mischsystem)

ca. 90 lfm	à 800,00 DM	72.000,00 DM
------------	-------------	--------------

12 Hausanschlüsse	à 2.500,00 DM	30.000,00 DM
-------------------	---------------	--------------

8.3 Wasserversorgung

(PVC DN 100, mit Hausanschlüssen)

ca. 300 lfm	à 350,00 DM	105.000,00 DM
-------------	-------------	---------------

8.4 Öff. Grünflächen

(neu herzustellende Grünflächen)

ca. 1.000 m ²	à 80,00 DM	80.000,00 DM
--------------------------	------------	--------------

Gesamt

443.000,00 DM

9. Beteiligte Fachstellen

9.01. Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
- Höhere Landesplanungsbehörde	
- Höhere Naturschutzbehörde	
9.02. Landratsamt Forchheim	91301 Forchheim
- Bauaufsichtsbehörde	
- Immissionsschutzbehörde	
- Untere Naturschutzbehörde	
- Strassenbaulastträger	
9.03. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	95420 Bayreuth
9.04. Wasserwirtschaftsamt Bamberg	96049 Bamberg
9.05. Gesundheitsamt Forchheim	91301 Forchheim
9.06. Vermessungsamt Forchheim	91301 Forchheim
9.07. Straßenbauamt Bamberg	96047 Bamberg
9.08. Amt für Landwirtschaft Forchheim	91301 Forchheim
9.09. Forstamt Forchheim	91301 Forchheim
9.10. Direktion für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
9.11. Deutsche Telekom AG	90409 Nürnberg
9.12. Deutsche Post AG	90492 Nürnberg
9.13. Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9.14. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	95420 Bayreuth
9.15. Bezirksfinanzdirektion	91522 Ansbach
9.16. Kath. Pfarramt Ebermannstadt	91320 Ebermannstadt
9.17. Ev.-luth. Pfarramt Streitberg	91346 Wiesenttal
9.18. Stadtwerke Ebermannstadt	91320 Ebermannstadt
9.19. Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH	95448 Bayreuth
9.20. Gasversorgung Ebermannstadt GmbH	91320 Ebermannstadt
9.21. Wehrbereichsverwaltung VI	80637 München
9.22. Bay. Landesamt f. Denkmalpflege/Außenst. Nordbayern	96117 Memmelsdorf
- Baudenkmäler	
- Bodendenkmäler	
9.23. Kreisheimatpfleger Otto Voit	91301 Forchheim
9.24. Kreisheimatpfleger Erich Döttl	91320 Ebermannstadt
9.25. Kreisjugendring Forchheim	91301 Forchheim
9.26. Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
9.27. Handwerkskammer für Oberfranken	95440 Bayreuth
9.28. Kreishandwerkerschaft	91301 Forchheim
9.29. Bayer. Bauernverband	91301 Forchheim
9.30. Luftamt Nordbayern	90411 Nürnberg
9.31. Gewerbeaufsichtsamt Coburg	96407 Coburg
9.32. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz	95444 Bayreuth
9.33. Kreisbrandrat Willibald Männlein	91320 Ebermannstadt
9.34. Markt Eggolsheim	91330 Eggolsheim
9.35. Markt Gößweinstein	91327 Gößweinstein
9.36. Markt Pretzfeld	91362 Pretzfeld
9.37. Gemeinde Unterleinleiter	91364 Unterleinleiter
9.38. Gemeinde Weilersbach	91365 Weilersbach
9.39. Markt Wiesenttal	91346 Wiesenttal
9.40. Stadt Ebermannstadt	91320 Ebermannstadt
9.41. Büro f. Städtebau und Bauleitplanung Wittmann+Valier	96049 Bamberg
9.42. arc.grün, Dipl. Ing. Susanne Fuchs	90419 Nürnberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Bauausschuß sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt:

Bamberg, Nürnberg, 5. Juni 2000

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR

Pfahlplätzchen 1, 96049 Bamberg • Tel. 0951 / 59393
e-mail: *Wittmann* wittmann-valier@intcom.de • Fax 0951 / 59593

arc.grün landschaftsarchitekten

Wirth■Rentsch■Fuchs■Schäffner

Büro: Lindengasse 36 90419 Nürnberg

Tel. 0911 / 331996 Fax 0911 331968

e-mail: arc.gruen.nbg@arch-net.de

Seitz

Geändert:

Bamberg, Nürnberg, 31. Juli 2000

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR

Pfahlplätzchen 1, 96049 Bamberg • Tel. 0951 / 59393
e-mail: *Wittmann* wittmann-valier@intcom.de • Fax 0951 / 59593

arc.grün landschaftsarchitekten

Wirth■Rentsch■Fuchs■Schäffner

Büro: Lindengasse 36 90419 Nürnberg

Tel. 0911 / 331996 Fax 0911 331968

e-mail: arc.gruen.nbg@arch-net.de

Seitz

1. NACHTRAG

zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Druidenleite II", Stadt Ebermannstadt, Lkrs. Forchheim, vom 05.06.2000

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Bauausschuß Ebermannstadt.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

Vergrößerung der südlichen Grünfläche ("Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") um etwa 150 m² als Ausgleich für die 13-d – Restflächen mit Vergrößerung des geplanten Rückhalteteiches im Südosten.

Ergänzungen und Aktualisierungen in der Begründung zum Bebauungsplan

Der Plan ist vom Bauausschuss Ebermannstadt im Rahmen dieses Verfahrensschrittes nach Einarbeiten der vorstehenden Änderungen gebilligt worden; gleichzeitig ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt:

Bamberg, Nürnberg, 31. Juli 2000

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG

WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR

Pfahlplätzchen 1, 90419 Bamberg • Tel. 0951 / 59393
e-mail: wittmann-valier@t-online.de • Fax 0951 / 59593

arc.grün landschaftsarchitekten

Wirth ■ Rentsch ■ Fuchs ■ Schöffner

Büro: Lindengasse 36 90419 Nürnberg

Tel. 0911 / 331996 Fax 0911 331968

e-mail: arc.gruen.nbg@arch-net.de



2. NACHTRAG

zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Druidenleite II", Stadt Ebermannstadt, Lkrs. Forchheim, vom 05.06.2000

Grundlage des Nachtrages ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Bauausschuss Ebermannstadt.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderungen ergeben.

Der Plan ist vom Stadtrat Ebermannstadt dementsprechend in der Sitzung vom 20.11.2000 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt:

Bamberg, Nürnberg, 20. November 2000

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GbR
 Pfahlplätzchen 1, 96049 Bamberg • Tel. 0951 / 59393
 e-mail: wittmann.valier@inr.com.de • Fax 0951 / 59093

Wittmann
 arc.grün Landschaftsarchitekten
 Wirtz • Kentsch • Fuchs • Schäffner
 Büro: Lindenstraße 66, 90449 Nürnberg
 Tel. 0911 / 331966 • Fax 0911 / 331968
 e-mail: arc.gruen.fhog@architet.de



ANHANG

Bestandsplan Vermessung, M. 1 : 1.000 (J. B. Pieger, Forchheim, 19.01.2000)

