

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN**

NR. 14

„PFAFFENWEG / HOLZBRUCKWEG“

GEMEINDE RÖTTENBACH

LANDKREIS ROTH

SIPOS Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Veit Sipos Architekt

Königstraße 3
91126 Schwabach

Telefon 09122/2055
Telefax 09122/4512

SIPOS

ARCHITEKTUR &
STADTPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1.0 ALLGEMEINES	2
1.1 Beschlußfassung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	2
2.1 Flächennutzungsplan	2
3.0 ANGABEN ZUM BESTAND	2
3.1 Nutzung	2
3.2 Erschließung	2
3.3 Ortsbild	3
3.4 Grün	3
3.5 Immissionen	3
3.5.1 Belastungen des Baugebietes durch Geruchsimmissionen:	3
3.5.2 Belastung des Baugebietes durch Verkehrsgeräuschimmissionen	4
4.0 PLANUNG	5
4.1 Planungsanlaß	5
4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele	5
4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen	5
4.3.1 Allgemeine Planungsabsichten	5
4.3.2 Nutzung / Ortsgestalt	6
4.3.3 Verkehrserschließung	7
4.3.4 Begrünung des Plangebietes	7
5.0 ABWÄGUNG	8
5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	8
5.2 Berücksichtigung der Belange der Bedürfnisse von Wohnen bzw. Gewerbe und Eigentumsbildung der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen	8
5.3 Die Belange der Erhaltung und Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	9
5.4 Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.5 Belange der Wirtschaft	10
5.6 Belange der Landwirtschaft	10
5.7 Belange des Verkehrs	10
5.8 Sonstige Belange	10
5.8.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	10
6.0 BISHERIGER ABLAUF DER PLANUNG	11
6.1 konzeptionelle Phase	11
6.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung, 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange	11
6.3 Öffentliche Auslegung, 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange	12

1.0 Allgemeines

1.1 Beschlußfassung

Der Gemeinderat von Röttenbach hat in seiner Sitzung vom 10. April 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 14 „Pfaffenweg/Holzbruckweg“ beschlossen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Gemeinde Röttenbach und wird nach Westen durch die Weißenburger Straße und nach Osten durch eine Bebauungszeile entlang des Pfaffenweges begrenzt. Im Süden des Planungsgebietes befinden sich zwei mehrgeschossige Baukörper, die den Ortsabschluß Röttenbachs nach Süden bilden. Im Norden begrenzt der Pfaffenweg, der hier in die Weißenburger Straße einmündet das Planungsgebiet.

Der Geltungsbereich des 4,06 ha großen Planungsgebietes umfaßt im einzelnen die Flurstücke mit den Nummern:

311/1; 312; 312/1; 313; 314/1; 315/2; 340 (teilw.); 341/1; 341/2; 341; 342; 342/1; 343; 343/1; 344; 344/1; 345/2; 345/3; 346; 346/1; 346/2; 346/3; 346/4; 346/16; 847/3; 847/27; 847/28 (teilw.); 847/37;

2.0 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dar.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB größtenteils aus dem FNP entwickelt.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 314 und 315/2 sind im Flächennutzungsplan nicht als Mischbaufläche, sondern als Ackerland dargestellt. Da über diese, auch im Bebauungsplan nicht zu überbauende, Flächen jedoch die Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 313 verläuft ist die Einbindung dieses Bereiches in den Bebauungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB städtebaulich sinnvoll. Dementsprechend ist eine Änderung des FNP in diesem Bereich nicht notwendig.

3.0 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung

Das Plangebiet ist entlang der Weißenburger Straße größtenteils und entlang des Pfaffenweges teilweise bebaut. Die bebauten Bereiche werden teils zum Wohnen, teils gewerblich genutzt. Die noch ungebauten Bereiche bestehen aus Gartenflächen oder erfahren eine landwirtschaftliche Nutzung.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Weißenburger Straße ausgehend über den Pfaffenweg und den Holzbruckweg erschlossen.

3.3 Ortsbild

Die vorherrschende Bebauung im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist hauptsächlich durch zweigeschossige Baukörper mit überwiegend ausgebauten Dachgeschoß (E+I+D) geprägt. Als Dachform ist hier das Satteldach bestimmend.

Im Süden des Planungsgebietes bestimmen zwei mehrgeschossige verschachtelte Baukomplexe, überwiegend mit Satteldach, die den Ortsrand darstellen, das Ortsbild.

Die nördlich im und am Planungsgebiet liegenden Gebäude bestehen mehrheitlich aus zweigeschossigen Baukörpern mit Satteldach und Gewerbebauten (Lagerhalle, Wäscherei).

3.4 Grün

Die bebauten Bereiche des Plangebietes sind mehrheitlich von Privatgärten umgrenzt. Diese Gartenflächen, wie auch die im südöstlichen Bereich bestehenden Gärten, bestehen größtenteils aus Rasen- bzw. Wiesenflächen, die mit Obst- und Nadelgehölzen sowie Sträuchern durchsetzt sind.

Wertvoller, schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Die un bebauten Bereiche werden fast ausschließlich, als Grünland, landwirtschaftlich genutzt. Ranken oder Gehölzgruppen an oder in der Feldflur bestehen nicht.

3.5 Immissionen

3.5.1 Belastungen des Baugebietes durch Geruchsimmissionen:

Nördlich an den Geltungsbereich des Plangebietes grenzt ein Textilveredelungsbetrieb an. Zur Einstufung der Geruchsimmissionen wurde der Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen. Dieser Abstandserlaß stellt eine verwaltungsinterne Weisung der obersten Landesbehörde an die Gewerbeaufsichtsbehörde dar und ist für die Träger der Bauleitplanung nicht verbindlich. Gemäß des Abstandserlasses könnte dieser Betrieb unter die Betriebsart „Garne bleichen mit Chlor u.a.“ eingestuft werden. Im Falle der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes müßte dann ein Abstand von 200 m eingehalten werden. Da jedoch der Bereich bis 150 m vom Betrieb ausgehend bereits bebaut ist (eine Neuüberplanung als Mischbaufläche findet im Bebauungsplan erst in einem Abstand von über 150 m statt), wird in diesem Fall von einer Gemengelage ausgegangen, die eine Rücksichtnahme der verschiedenen Nutzungen aufeinander gebietet.

Ferner sind die Maßgaben für die bauplanungsrechtliche Ausweisung eines Mischgebietes nicht gültig.

Aus diesen Gründen sind die vom Textilveredelungsbetrieb ausgehenden Geruchsemissionen für die in einem Mischgebiet möglichen Nutzungen als nicht wesentlich störend einzustufen.

3.5.2 Belastung des Baugebietes durch Verkehrsgeräuschemissionen

Direkt westlich an das Planungsgebiet angrenzend verläuft die Weißenburger Straße (Bundesstraße B2). Die Gemeinde Röttenbach hat im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes im Norden Röttenbachs ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen, das als Richtlinie nun auch bei der Planung des Mischgebietes am südlichen Ortseingang der B2 verwendet wurde.

Anhand der durchgeführten schallimmissionsschutztechnischen Berechnungen wurden bei den Wohngebäuden entlang der B2 (in einem Abstand zur Fahrbahnmitte von 18m - 22m) Schallimmissionen von tags/nachts = 68/61 dB (A) ermittelt.

Die für ein Mischgebiet in der DIN 18005 festgelegten schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschemissionen von tags/nachts von 60/50 dB (A) werden somit um 8/11 dB(A) überschritten.

Anhand der Isophondarstellung des Lärmschutzgutachtens wäre zu einer Einhaltung der Orientierungswerte für ein Mischgebiet ohne Lärmschutzmaßnahmen ein Mindestabstand der Wohnbebauung von ca. 90 m zur Bundesstraße erforderlich. Ferner sind etwaige Emissionen von in einem Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben zu erwarten.

Da der Bereich entlang der Weißenburger Straße jedoch bebaut ist, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar.

Aus diesen Gründen wurde in den weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bei Neubauten wie auch bei An- und Umbauten an den bestehenden Baukörpern ein Schallschutznachweis mit dem Bauantrag gefordert. Hierdurch wird die Anwendung der zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrissgestaltung, Lärmschutzfenster usw. gewährleistet.

Passive Lärmschutzmaßnahmen als alleiniger Lärmschutz können an sich aus technischer Sicht nicht in Betracht gezogen werden, da der Außenwohnbereich (Terasse und Garten) nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes eine ähnliche Schutzwürdigkeit wie der Innenbereich besitzt und bei den bestehenden Schallimmissionen eine adäquate Nutzung des Außenwohnbereiches eingeschränkt wird.

Da jedoch die Verlegung der B2 durch den Bau einer Ortsumgehung bereits in Planung ist, kann von einer Reduzierung der Verkehrsgeräuschemissionen längerfristig ausgegangen werden.

Dementsprechend sind die von der Weißenburger Straße ausgehenden Verkehrsgeräuschemissionen für die in einem Mischgebiet möglichen Nutzungen in absehbarer Zeit als nicht wesentlich störend einzustufen.

4.0 Planung

4.1 Planungsanlaß

Die Gemeinde Röttenbach möchte mit diesem Bebauungsplan durch Ausweisung eines Mischgebietes die Nachfrage nach Wohnbauflächen und Flächen für nicht wesentlich störendes Gewerbe entlasten.

4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll entsprechend dem § 1 Abs.5 des Baugesetzbuches (BauGB) und insbesondere unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Im weiteren soll der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Bereitstellung von Bauflächen zur Bedarfsdeckung.
- Befriedigung von individuellen Nutzungsbedürfnissen durch das Ermöglichen differenzierter Bauformen, Grundstücksgrößen- und -zuschnitte.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch die Möglichkeit einer relativ hohen Grundstücksausnutzung.
- Regelung der verkehrlichen Situation und bedarfsgerechte Dimensionierung der Gebietserschließung.
- Schaffung eines geschlossenen Erscheinungsbildes durch Anordnung und Stellung der Baukörper zum Straßenraum.
- Begrünung des Planungsgebietes durch entsprechende Festsetzungen für den öffentlichen und privaten Raum.

Aus diesem Grunde wurden die überbaubaren Flächen in den noch unbebauten Bereichen in Form zusammenhängender Strukturen dargestellt.

4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen

4.3.1 Allgemeine Planungsabsichten

Mit der Aufstellung des BBP/GOP „Pfaffenweg/Holzbruckweg“ werden die o.g. Ziele verfolgt.

Durch ihn soll eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung des südöstlichen Bereiches der Gemeinde Röttenbach gewährleistet werden.

Das Planungsgebiet ist dafür besonders geeignet, da neben einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung auch die bestehende bauliche Nutzung dieser Fläche planungsrechtlich gesichert wird. In diesem Zusammenhang soll auch die Verkehrssituation in diesem Bereich neu geordnet werden.

Desweiteren wird durch die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung der hier gestalterisch mangelhafte Ortseingang durch die Maßnahme der Ortsrandeingrünung aufgewertet.

4.3.2 Nutzung / Ortsgestalt

Die Darstellung möglichst zusammenhängender überbaubarer Flächen in den noch unbebauten Bereichen des Planungsgebietes soll individuellen Nutzungsbedürfnissen in diesem Mischgebiet, besonders für Gewerbebetriebe gerecht werden und differenzierter Bauformen, Grundstücksgrößen- und zuschnitte ermöglichen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Baunutzungsverordnung in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Für das Mischgebiet gelten in Anlehnung an DIN 18005 folgende Orientierungswerte zum Immissionsschutz:

- 55 dB (A) tags
- 45 dB (A) nachts

Durch den Bebauungsplan wird die Art der zulässigen Nutzungen auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt, um unangemessene Belastungen möglichst auszuschließen. So sind Tankstellen, die neben den unerwünschten Geruchsbelästigungen einen erhöhten Verkehr in diesem Bereich zur Folge hätten, unzulässig.

Die die Gestaltung der baulichen Anlagen betreffenden Festsetzungen wurden von der bestehenden Bebauung abgeleitet (vgl. hierzu auch Punkt 3.3 der Begründung).

Durch die Begrenzung der Traufhöhen wird eine nach Osten gestaffelte Höhenreduzierung erreicht, die bei einer zukünftigen Beplanung der östlich angrenzenden Fläche auch eine für Röttenbach typische zweigeschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern zulassen würde. Dementsprechend wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei, bzw. im Osten des Plangebietes auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Durch die erwünschte Gebäudestellung und dadurch bezweckte Raumbildung entlang der Straßen werden bei den noch unbebauten Bereichen Innenräume aus Privatgärten mit zusammenhängenden Grünstrukturen geschaffen. Aus diesem Grunde werden Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht als überbaubare Flächen dargestellt. Bestehende Baukörper werden demzufolge ausschließlich in ihrem Bestand gesichert.

4.3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch drei Erschließungsansätze an die Weißenburger Straße angeschlossen. Die Erschließung greift im Süden den Holzbruckweg und im Norden den Pfaffenweg zur Verkehrserschließung des Baugebietes auf.

Da der Holzbruckweg, teilweise nur eine Breite von 4,0 m aufweist ist eine Einbahnregelung geplant, da eine Befahrbarkeit mit Lastkraftwagen in zwei Richtungen nicht realisierbar ist.

Der Pfaffenweg weist in seinem bebauten Teilstück zwischen Weißenburger Straße und der neu geplanten Erschließungsstraße teilweise nur eine Breite von 4,5 m auf. Dementsprechend wird dieser Bereich für LKW- Durchgangsverkehr gesperrt und erhält einem Straßenquerschnitt von max. 4,75 m.

Aus diesem Grunde wird der, in beide Richtungen für Lkws befahrbare neue Erschließungsansatz, wie auch der südliche Teilbereich des Pfaffenweges, in einer Fahrgassenbreite von 5,5 m geplant. Die Dimensionierung wurde hier jeweils nach dem maßgeblichen Begegnungsfall LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit < 40 km/h vorgenommen. Dies entspricht einem Querschnitt von 5,50 m nach EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen).

Die neue Erschließungsstraße, die zentral, ausgehend von der Weißenburger Straße, das Plangebiet in nordöstlicher Richtung durchkreuzt und in seiner Fortführung, dann als Sammelstraße, eine mögliche Baugebietserweiterung nach Osten gewährleistet erhält zusätzlich einem 1,5 m breiten Fußweg.

Im Plangebiet werden keine gesondert gekennzeichneten Stellplätze im Straßenraum dargestellt. Die für den Stellplatznachweis erforderlichen privaten oder gewerblichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die im Südosten des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Wege werden nachrichtlich übernommen.

4.3.4 Begrünung des Plangebietes

Die Durchgrünung des Plangebietes erfolgt durch Straßenraumeingrünung, durch Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Grundstücksbereiche, durch konsequentes Freihalten der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie durch die Festsetzung einer Ortsrandbegrünung.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein sowohl quantitativ als auch qualitativ den Bedürfnissen an ein den heutigen Ansprüchen gerechtfertigtes Umfeld gewährleistet und die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend von einer Bebauung freigehalten. So sind Stellplätze und Garagen nicht in den in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Dadurch werden einerseits überdimensionierte Zufahrten vermieden und andererseits ein Mindestmaß an privaten Freiflächen erreicht. Durch die zusätzlichen Festsetzungen zur Pflanzdichte auf den unbebauten Grundstücksbereichen (vgl. Punkt 3.3.1 und 3.3.4 der weiteren textlichen Festsetzungen) wird ein ausreichender Umfang und eine ausreichende Qualität der Pflanzung gesichert.

Durch die Festsetzung der Ortsrandbepflanzung (vgl. Punkt 3.3.2 der weiteren textlichen Festsetzungen) für das Grundstück Fl.-Nr. 311/1 wird ein harmonischerer Übergang zwischen dem Siedlungskörper und der freien Landschaft durch die Eingrünung gewährleistet. Dem selben Grund folgend wird für die Grundstücke Fl.-Nr. 314 und 315/2 eine Bebaubarkeit ausgeschlossen.

Die Straßenraumeingrünung im südlichen Bereich des Pfaffenweges und der neu geplanten Erschließungsstraße wird durch beidseitig der Straße verlaufenden Grünstreifen unterschiedlicher Breite begrenzt und mit Straßenbäumen eingegrünt. Um eine Flexibilität in der Anbindung der variablen Bauparzellen zu gewährleisten werden die exakten Standorte der Bäume jedoch nicht festgeschrieben.

5.0 Abwägung

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Gesamtheit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung. Sie tragen ferner dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan regelt, im Rahmen der entsprechenden Planungs- und Fachgesetze, rechts- und allgemeinverbindlich die zulässige Nutzung der Grundstücke und bildet damit gleichzeitig die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange beachtet und in die Abwägung eingestellt:

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Zulässigkeit der verschiedenen Nutzungen liegt bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im wesentlichen innerhalb des durch die Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässigen Rahmens. Der vorgegebene regelmäßig zulässige Rahmen läßt in der Verordnung ausdrücklich mögliche Einschränkungen, insbesondere nach § 1 Abs.5 BauNVO der zulässigen Nutzungen zu.

Die Möglichkeit zur Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs.5 BauNVO wurde vor allem dafür geschaffen, um unangemessene Belastungen durch die Planung frühzeitig ausschließen zu können.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können ausgeschlossen werden. Insbesondere die, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinflussende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude sowie die Belange der Feuerwehr werden nicht beeinflusst.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden nicht hervorgerufen, insbesondere ist eine über das regelmäßig zulässige Maß hinausgehende Versiegelung nicht vorgesehen.

5.2 Berücksichtigung der Belange der Bedürfnisse von Wohnen bzw. Gewerbe und Eigentumsbildung der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen

Besonderes Augenmerk bei der Aufstellung des Bebauungsplanes galt der Befriedigung von unterschiedlichen Bedürfnissen an Wohnen und Gewerbe innerhalb des Plangebietes. Die ermöglichten Bauformen sprechen in ihrer Heterogenität alle verschiedenen möglichen Nutzergruppen an.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Haus- und Wohnungsformen zulässig:

- Einzelhäuser und Doppelhäuser mit individuellen Grundstücksgrößen und -zuschnitten, an individuell zu bestimmender Lage im Erschließungssystem
- Kombinationen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude

Durch die Heterogenität der zulässigen Gebäudegrößen ermöglicht der Bebauungsplan die Befriedigung von Wohn- bzw. Arbeitsbedürfnissen und fördert so die Eigentumsbildung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, ohne jedoch die gewünschte städtebauliche Ordnung zu gefährden.

5.3 Die Belange der Erhaltung und Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch den Bebauungsplan wird die Gemeinde Röttenbach im Sinne eines ganzheitlichen Gesamtkonzeptes weiterentwickelt. Der Bebauungsplan übernimmt durch die Bereitstellung von Flächen für Handwerk und nichtstörendes Gewerbe sowie für Wohnbebauung wichtige Aufgaben für die Fortentwicklung der Gemeinde Röttenbach, insbesondere zur Erfüllung ihrer Mittelpunktsfunktion innerhalb der Gesamtgemeinde.

Die Festsetzungen zu der Gestaltung der baulichen Anlagen wurden aus dem Ortsbild bzw. aus den Gestaltungsmerkmalen des direkten städtebaulichen Umfeldes abgeleitet.

Die Belange des Landschaftsbildes wurden insbesondere durch die Staffelung der Baumassen und durch die Eingrünung des Ortsrandes berücksichtigt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksbereiche und durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück wird eine bewußte Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erreicht. Diese Festsetzungen bewirken am Ortsrand fließenden Übergang des Siedlungskörpers mit der freien Landschaft. Eine weitere Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes fand bei den Festsetzungen zu der inneren Durchgrünung des Plangebietes ihren Ausdruck

5.4 Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich neben der bestehenden Bebauung um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte, ausgeräumte Fläche. Ein unausgleichbarer Verlust für das Landschaftsbild sowie der Flora und Fauna ist nicht zu erwarten, da durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Ausgestaltung der unbebauten Grundstücksbereiche und zur Ortsrandeingrünung ausreichend Grünvolumen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere neu geschaffen wird.

Jede auch noch so schonende Nutzung von bisher unversiegelter Fläche für Bauzwecke führt zu Bodenverbrauch und zu Versiegelung. Daher wurde die Fläche des Plangebietes, unter Beachtung städtebaulicher Qualitäten insbesondere auch einer situationsangepassten, maßvollen Verdichtung und der individuell möglichen Minimierung der Grundstücksgrößen einer möglichst großen Zahl von Nutzern zugänglich gemacht.

Hingewiesen sei auch auf die Standortbeschränkung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen die zur Vermeidung langer, in der Regel versiegelter Zufahrten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen führt.

Zusätzlich wird für verschiedene Bereiche das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt, das jedoch in erster Linie aus städtebaulichen Gründen erfolgte und der Gliederung des Ortsrandes und der Auflockerung bzw. der Betonung des Straßenraumes dient.

Die Festsetzungen tragen in ihrer Gesamtheit zu einer Minimierung der überbauten und versiegelten Fläche bei und unterstützen dadurch die natürliche Regenwasserversickerung und damit auch die Grundwasserneubildung.

Aus diesem Grunde soll das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen von Neubauten bei geeigneten hydrogeologischen Verhältnissen auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Ein Überlauf an die örtliche Kanalisation ist vorzusehen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Verfahrens nach Art.70 BayBO vorzulegen.

5.5 Belange der Wirtschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen keine wesentlichen Einschränkungen der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen im Rahmen ihrer allgemeinen Zulässigkeit in dem Gebiet vor. Einschränkungen sind insofern vorgesehen, daß im Geltungsbereich die im Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Sex-Shops o.ä.) nicht zulässig sind, da sie als deutlicher Störfaktor im städtebaulichen Umfeld anzusehen sind und nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können. Desweiteren werden, aufgrund der zu erwartenden Geruchsbelästigungen und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, Tankstellen ausgeschlossen.

5.6 Belange der Landwirtschaft

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes bedeutet den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, der im Rahmen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan abgewogen wurden. Zur Sicherstellung der Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Feldwege beibehalten.

5.7 Belange des Verkehrs

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist durch vorhandene und geplante Straßen gewährleistet.

Bei der Dimensionierung und Ausgestaltung der Verkehrsanlagen (vgl. Punkt 4.3.3 der Begründung) wurden die Entwurfsgrundsätze der EAE 85 berücksichtigt. Dementsprechend ist der Holzbruckweg nur in eine Richtung befahrbar und der nördliche Teilbereich des Pfaffenweges für LKW-Verkehr gesperrt.

5.8 Sonstige Belange

5.8.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Planungsgrundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, in Abhängigkeit der gestellten Planungsaufgabe (vgl. Punkt 4.3.1 der Begründung) und den mit der Planung verfolgten Zielen (vgl. Punkt 4.2 der Begründung) weitestgehend berücksichtigt. Durch die vorgesehene städtebauliche Konzeption wird dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die vorgesehene Dichte, den Bedürfnissen der Bevölkerung angepaßten Grundstücksgrößen, der Bauweise und dadurch möglichen Bauform Rechnung getragen und Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.