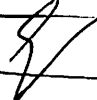


Gemeinde Adelsdorf	
Eing.	03. Mai 2001
	

1.Änderung

zum

Bebauungsplan Nr. X mit Grünordnungsplan

Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben“

Gemeinde Adelsdorf
Landkreis Erlangen – Höchstadt

Stand: 24.04.2001

Bearbeitung:
Planungsgruppe Diez – Blum
Marktplatz 17, 97346 Iphofen
Tel.: 09323/ 8712-0
Fax: 09323/ 871221

BESTANDTEILE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

- A) Grund der Änderung
- B) Wahl des Grundstückes
- C) Planungsrechtliche Voraussetzungen
- D) Lage des Vorhabens
- E) Verkehrserschließung
- F) Geplante bauliche Nutzung
- G) Einordnung in die Landschaft

Textliche Festlegungen des Bebauungsplanes

Erläuterung zur 1. Änderung des Grünordnungsplanes

- A) Landschaftspflegerische Maßnahmen
- B) Festsetzungen des Grünordnungsplanes
- C) Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bebauungsplan M 1:1000

Grünordnungsplan M 1:1000

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

A) Grund der Änderung

Der Bebauungsplan wird geändert, um dem Pfadfinderstamm Raubvögel, vertreten durch den Verein Freiraum e.V. die Schaffung eines Jugendheimes für seine Jugendarbeit mit integriertem Zelt- und Übernachtungsbereich zu ermöglichen. Dazu muss das betreffende Grundstück an der Nordseite des rechtskräftigen Bebauungsplanes in eine Sonderfläche „Jugendeinrichtung“ umgewandelt werden.

B) Wahl des Grundstückes

Die geplante Nutzung und Größe der Jugendeinrichtung machen deutlich, dass die Einrichtung nicht nur für die Bedürfnisse der Bewohner eines Ortsteils, sondern für Kinder und Jugendliche aus allen Gemeindeteilen erstellt wird. Die damit verbundene intensive Nutzung und der damit einhergehende Lärmpegel durch spielende Kinder und Jugendliche läßt es wenig sinnvoll erscheinen, solch ein Objekt in einem Wohngebiet anzusiedeln. Vielmehr sind eine zentrale Lage, gute Erreichbarkeit und eine größere Entfernung zur Wohnbebauung maßgebliche Kriterien für die Standortwahl um künftige Konflikte zwischen Nutzer und Nachbarn zu vermeiden.

C) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die betreffende Fläche ist rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche und öffentlicher Spielplatz/ Skateboardbahn ausgewiesen.

D) Lage des Vorhabens

Die betreffende Fläche wird im Süden durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE12 und im Osten durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE 15 begrenzt. Im Westen liegt die Grünfläche zum Gewerbegebiet, im Norden erstrecken sich die Aisch-Wiesen, die als Überschwemmungsgebiet dienen. Auf Höhe des Bauvorhabens befindet sich angrenzend an die Aisch-Wiesen ein Pappel-Wäldchen, welches die zukünftige Bebauung von den Aisch-Wiesen abschirmen wird, so dass die Randbegrenzung des Gewerbegebietes weitestgehend erhalten bleiben wird.

E) Verkehrserschließung

Das vorgesehene Grundstück ist für die gesamte Gemeinde relativ zentral gelegen, so dass es von vielen Jugendlichen selbständig erreicht werden kann. Die Verkehrserschließung ist durch den am Grundstück vorbeilaufenden Gehweg, der ca. 100 m weiter in Richtung Ortsmitte als Rad- und Fußweg ausgebaut ist, gesichert. Der Gehweg soll auf 2,0m Breite erweitert werden. Das Grundstück liegt an der Höchststädter Straße. Diese Straße dient als Ortsstraße nach Nainsdorf und bindet diesen (kleinen) Ortsteil an den Ortskern an. Die Höchststädter Straße liegt zudem nur an der Rückseite des Gewerbegebietes, da die Erschließung für Schwerverkehr in Richtung Bundesstraße und Autobahn über die zwei Zweige der Industriestraße erfolgt. Die Höchststädter Straße wird daher nur in relative geringem Masse für den durch das Gewerbegebiet verursachten Verkehr genutzt. Auch bisher schon war dort ein Spielplatz/ Skateboardbahn vorgesehen.

F) Geplante bauliche Nutzung

Im Bereich des auszuweisenden Sondergebietes für die Jugendeinrichtung werden die zugehörigen Räume und Parkflächen errichtet. Daran anschließend wird die bisher öffentliche Spielfläche in eine private Spiel- und Zeltfläche umgewandelt.

SO 1 Jugendeinrichtung mit Spiel- und Zeltfläche ca. 2200 m²

G) Einordnung in die Landschaft

Die Beeinträchtigung gegenüber den Aisch-Wiesen ist möglichst gering zu halten. Daher soll am Gebäude eine Fassadenbegrünung erfolgen und das gesamte Grundstück ist soweit möglich zu durchgrünen.

Bearbeitung:

Planungsgruppe Diez – Blum
Marktplatz 17, 97346 Iphofen
Tel.: 09323/ 8712-0
Fax: 09323/ 871221

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 Geltungsbereich

Die Änderungen beziehen sich auf den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes auf das Grundstück mit der derzeitigen Flurnummer 285/ 21 und den Fußweg Nainsdorf in Richtung Ortskern Adelsdorf, gemäß beiliegendem Plan.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet (SO) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
SO 1 Jugendeinrichtung mit Spiel- und Zeltfläche

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten nach § 17, Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

GRZ (Grundflächenzahl):	0,6
GFZ (Geschoßflächenzahl):	0,5

§ 4 Bauweise und Vollgeschosse

Im geplanten Sondergebiet gilt folgende Bauweise:

max. Traufhöhe über Gelände:	12,0m
Vollgeschosse (max.):	III
Dachneigung (max.):	15°

Mindestens 30% der Dachfläche sind zu begrünen.

§ 5 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen

Alle nicht bebauten oder nicht überbaubaren Flächen sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

§ 6 Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zu versickern.

ERLÄUTERUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES

A) Landschaftspflegerische Maßnahmen

1. Ortsrandbegrünung

Entlang des Fuß- und Radweges ist eine Strauchbepflanzung vorzusehen, die das Gewerbegebiet abschließt und das Landschaftsbild von Seiten der Aisch-Wiesen aufwertet. Hierfür sollte die gesamte Grünfläche nördlich der Höchstädter Straße genutzt werden.

B) Festsetzungen des Grünordnungsplanes

1. Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB – Pflanzgebot im öffentlichen Bereich

Öffentliche Fläche nördlich der Höchstädter Straße und des Fuß- und Radweges.

Pflanzarten: Einheimische, standortgerechte Laubgehölze
 Baumgröße: Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, 4 x v, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25cm in 1m Stammhöhe gemessen. Pflanzung in Reihen, Abstand in der Reihe 20 m.
 Strauchgröße: 2 x v, 60 – 100 cm, im 1-m-Raster gepflanzt, mindestens in drei Reihen.
 Gehölzarten: Einheimische, standortgerechte Gehölze

2. Flächen nach § 9 (1) BauGB – für Grundstücksbegrünungen innerhalb privater Parzellen

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

C) Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes

1. Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Bei dem betroffenen Grundstück handelt es sich um ein aufgelassenes Straßenstück aus der alten Straßenführung der B470 nebst Straßenbegleitgrün. Die Fläche war bisher als Spielfläche und Skateboardanlage im Grünordnungsplan ausgewiesen.

bisheriger Zustand/ Nutzung	Fläche	Einstufung der Flächen
versiegelte Fläche (Straße)	ca. 900 m ²	Kategorie I unterer Wert
Straßenbegleitgrün/ Spielwiese	ca. 1300 m ²	Kategorie I oberer Wert
Gesamtfläche	ca. 2200 m ²	

2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung

Dem zu bewertenden Grundstück ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugeordnet. Dieser Wert liegt über 0,35. Somit ist von einer Fläche mit hohem Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad (Typ A) auszugehen.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Das Grundstück wird nach seinem bisherigen Zustand in Kategorie I eingestuft. Die geplante Nutzung führt die Fläche einem hohen Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad nach dem Typ A zu. Daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind geplant:

- Die Bebauung erfolgt zum Großteil auf Höhe des bestehenden Wäldchens (Festlegung durch Baugrenze), so daß die Ortsrandbegrünung und das Sichtbild von den Aisch-Wiesen weitestgehend erhalten bleiben.
- Das Niederschlagswasser von versiegelten Spielflächen wird oberflächenversickert.
- Die Versiegelung durch Fußwege und Parkflächen wird auf ein Minimum reduziert.
- Die gesamte Baumaßnahme erhält eine Fassadenbegrünung.
- Mindestens 30% des Daches werden begrünt.

(siehe auch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes).

Auf Grund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 gewählt.

Die GRZ 0,6 ermöglicht eine Grundstückversiegelung von ca. 1300 m². Darin enthalten sind versiegelte Spielflächen, Wege, Parkflächen, sowie die Zufahrten.

<i>geplante Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Einstufung der Flächen</i>
versiegelte Fläche (max. nach GRZ)	ca. 1300 m ²	Kategorie I unterer Wert
Spielwiese	ca. 600 m ²	Kategorie I oberer Wert
Hecken- und Baumpflanzungen	ca. 300 m ²	Kategorie II unterer Wert
Gesamtfläche	ca. 2200 m ²	

<i>geplante Nutzung</i>	<i>versiegelte Fläche</i>	<i>Grünflächen</i>
bisher	900 m ²	1300 m ²
geplant	1300 m ² A I	
Wiese		600 m ² A I
Hecken- und Baumpflanzungen		300 m ² A II
Fächenbilanz	+ 400 m ²	- 400 m ²

Es werden zusätzlich bis zu 400 m² Fläche versiegelt (Kategorie I unterer Wert) – die vorhandene Grünfläche der Kategorie I oberer Wert wird dabei um diese Fläche verringert.

Nach der obigen Einstufung müssen daher mind. 120 m² Fläche ökologisch aufgewertet werden. (Versiegelte Fläche x Kompensationsfaktor).

4. Ausgleich auf dem Baugrundstück

Neben den geplanten Maßnahmen (siehe Punkt 3) werden auf dem Grundstück eine Hecke zur Straßenseite, sowie heimische Bäume und Sträucher gepflanzt. Dafür sind mindestens 30% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche vorzusehen.

Dies bedeutet, daß etwa 300 m² des Straßenbegleitgrüns (Kategorie I oberer Wert) zur Kategorie II unterer (langfristig oberer) Wert aufgewertet werden.

Somit wird der notwendige Kompensationsbedarf von 120 m² mehr als ausgeglichen.

Die Maßnahmen haben zeitnah nach Abschluß der Baumaßnahme zu erfolgen.

Bearbeitung:
Planungsgruppe Diez/ Blum
Marktplatz 17, 97346 Iphofen
Tel.: 09323/ 8712-0
Fax: 09323/ 871221