

---

# Gemeinde Kirchensittenbach



## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Mühlgasse II“

---

Begründung zum Entwurf vom

12. Juni 2017



**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Judith Wilhelm, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>2</b>
<b>5. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>3</b>
5.1 Verkehrsflächen	3
5.2 Ver- und Entsorgung	3
<b>6. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>3</b>
<b>7. BRANDSCHUTZ</b>	<b>4</b>
<b>8. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>4</b>
<b>9. GRÜNORDNUNG</b>	<b>4</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Die Gemeinde Kirchensittenbach ist eine attraktive Wohngemeinde nördlich von Hersbruck im östlichen Landkreis Nürnberger Land. Der Ortsteil Kirchensittenbach ist der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde und größter Ort im Sittenbachtal.

Die Gemeinde Kirchensittenbach hat im letzten Jahr das Baugebiet „Mühlgasse“ ausgewiesen und bereits mit der Erschließung begonnen. Die Gemeinde Kirchensittenbach hat nur Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen, die sie auch erwerben konnte. Damit wollte die Gemeinde sicherstellen, dass die ausgewiesenen Baugrundstücke auch veräußert werden und den Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen. Bereits nach 1 Jahr sind fast alle Grundstücke innerhalb des Baugebiets „Mühlgasse“ verkauft.

Im Jahr 2017 konnte die Gemeinde Kirchensittenbach nun ein Grundstück direkt angrenzend an den Bebauungsplan „Mühlgasse“ erwerben, das von der auszubauenden Straße aus ohne großen Aufwand erschlossen werden kann. Da weiterhin eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken besteht möchte die Gemeinde Kirchensittenbach in Ergänzung des Bebauungsplanes „Mühlgasse“ ein weiteres Baugrundstück ausweisen. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne einer Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans Mühlgasse erforderlich.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kirchensittenbach der Gemeinde Kirchensittenbach am nordöstlichen Ortsrand und hat eine Fläche von 0,1 ha. Es umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 239, Gemarkung Kirchensittenbach.

Südlich der Baufläche grenzt ein bestehendes Baugebiet an, im Osten der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlgasse“, im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Die Baufläche ist mäßig bis steil nach Westen geneigt. Der Untergrund besteht aus tonigen Schichten des Opalinustons mit vermutlich geringer Versickerungsfähigkeit.

Die gesamte Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Es dient derzeit als Zwischenlager für Erdaushub und Baustelleneinrichtung.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 29.05.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an den Innenbereich an, die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

### **Regionalplan**

Die Gemeinde Kirchensittenbach ist gemäß Regionalplan der Region Nürnberg Teil des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Sie soll sich organisch entwickeln, der Hauptort Kirchensittenbach ist ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung.

### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der Bestimmung des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes redaktionell angepasst.

## **4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha.

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des städtebaulich angestrebten Charakters des Baugebiets erforderlich. Die vorgesehene Erschließung ist für die ausgeschlossenen Nutzungen zudem nicht geeignet.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von 1-2 Baugrundstücken. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenze definiert. Diese stellt sicher, dass das Wohngebäude nur im Oberhang unmittelbar angrenzend an die Erschließungsstraße errichtet werden kann. Damit wird eine bestmögliche Einbindung der Bebauung in das Gelände gesichert und eine unnötig große Wandhöhe talseitig vermieden.

Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Im Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Aufgrund der in Kirchensittenbach prägenden fränkischen Bauweise sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Dies trägt auch der besonderen Lage des Baugebietes am künftigen Ortsrand Rechnung. Zur Gestaltung des Ortsbildes und zum Nachbarschaftsschutz sind Höhenfestsetzungen enthalten, die die maximalen Wandhöhen und Firsthöhen regeln.

Zur Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild wird zudem die Höhenlage der Gebäude definiert. Dies erfolgt differenziert je nach Lage der Gebäude oberhalb oder unterhalb der jeweiligen Erschließungsstraße. Damit soll ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes eine unnötige Höhenentwicklung der Gebäude vermieden werden.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt von der Rathausgasse aus. Die Rathausgasse muss nur geringfügig verlängert werden.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Rathausgasse vorhanden.

Die Entwässerung soll voraussichtlich im Trennsystem erfolgen. Die Planung ist bereits eingeleitet. Weiterhin ist die Kläranlage dringend sanierungsbedürftig. Auch die Planung hierfür ist bereits eingeleitet.

Zwischen der Baufläche und dem bestehenden Ort wurde eine Abwasserleitung des Baugebiets Mühlgasse verlegt. Hierfür ist ein Leitungsrecht in einer 5 m breiten öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

## **6. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der westlich verlaufenden Staatsstraße ein. Zum Bebauungsplan „Mühlgasse“ wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (IBAS, Bayreuth).

In dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass in der östlich des Geltungsbereiches angrenzenden Bauparzelle zur Nachtzeit der Orientierungswert von 45 dB(A) geringfügig, um höchstens 1 dB überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird aber sicher eingehalten.

Die im vorliegenden Bebauungsplan zulässige Bebauung liegt nur etwa 30 m weiter westlich von der genannten Parzelle, so dass die Gemeinde Kirchensittenbach davon ausgeht, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV auch für die gemäß vorliegendem Bebauungsplan geplante Bebauung eingehalten werden und keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

## 7. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Die Feuerwehr Kirchensittenbach ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## 8. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Nahbereich um das geplante Baugebiet befinden sich keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler. Erhebliche Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Baudenkmäler in der Gemeinde (Pfarrkirche, Burg Hohenstein) sind aufgrund der nicht vorhandenen bzw. untergeordneten Sichtbeziehungen nicht zu erwarten.

## 9. Grünordnung

### Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche Pflanzgebote festgesetzt.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um den künftigen Ortsrand zu gestalten.

Es sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume oder standortheimische Laubbäume gemäß der Plandarstellung in der Begründung zu pflanzen. Die Darstellung im Plan ist nicht exakt lagegenau, Verschiebungen sind bis zu 3 m zulässig. Die Funktion zur Ortsrandgestaltung muss durch die Pflanzstandorte erfüllt werden.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL