

2/1 (den 26

Nr. 1128

GEMEINDE FICHTENBERG
611.02.179

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"HIRSCHÄCKER"

STAND: GENEHMIGUNG

Begründung zum Bebauungsplan
"Hirschäcker", Änderung und Erweiterung

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Fichtenberg ist Mitgliedsgemeinde des Gemeindeverwaltungsverbandes "Limpurger Land".

Die Gemeinde Fichtenberg hat 2.342 Einwohner, der Hauptort 1.683 Einwohner.

Für den Verwaltungsraum "Limpurger Land" mit den Gemeinden Gaildorf, Sulzbach-Laufen, Oberrot und Fichtenberg ist der gemeinsame Flächennutzungsplan durch Beschluß des Gemeindeverwaltungsverbandes vom 06.07.1981 festgestellt. Das Genehmigungsverfahren läuft.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hirschäcker" erfaßten bestehenden sowie geplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Landschaftsschutzgebiet überschneidet sich geringfügig mit der im Bebauungsplan festgesetzten Abgrenzung des Geltungsbereichs. Die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes wird notwendig, um eine sinnvolle Abrundung am östlichen Rand zu erreichen. Die Rechtsverordnung bezüglich des Landschaftsschutzgebietes muß dementsprechend geändert werden.

Der Gemeinderat Fichtenberg hat in seiner Sitzung vom 06.02.1981 beschlossen, den am 20.07.1964 genehmigten und am 25.03.1970 geänderten Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern. Dabei soll der östlich der Tälstraße gelegene Bereich in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden und der Bebauungsplan um die Flurstücke Nr. 1299, 1298 sowie um Teile des Flurstücks Nr. 1296 erweitert werden.

Die Gemeinde verfügt neben dem geplanten Baugebiet nur noch über das genehmigte Baugebiet "Obere Riedwiesen" als eingeschränktes Gewerbegebiet. Um der starken Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden, wird die Erweiterung des Bebauungsplanes "Hirschäcker" für dringend erforderlich gehalten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Flurstücke Nr. 1123, 1124, 1126/1,
- im Norden durch das Flurstück Nr. 1263/1 und 1263

- im Osten durch Teile des Flurstücks Nr. 1296
- im Süden durch Teile der Flurstücke Nr. 1296, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302 sowie durch die Flurstücke Nr. 1311, 1306 und 1308

3. Flächenbedarf

Die Gesamtfläche beträgt ca. 4,50 ha. Davon entfallen auf:

- Nettobaufläche ca. 3,51 ha
- Straßen und Wege ca. 0,56 ha
- Grünflächen, Verkehrsgrün ca. 0,43 ha

Von der Nettobaufläche entfallen ca. 0,66 ha auf baulich bereits genutzte Grundstücke.

Die Fläche für die Erweiterung beträgt ca. 0,80 ha.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO wird die Ausnahmenutzung des Wohnens für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter allgemein zugelassen.

Vorgesehen ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Gebäudehöhen sind von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bis 9 m zulässig. Das Gewerbegebiet grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet an. Die Gesamtgebäudehöhen (Firsthöhen) dürfen deshalb die Höhe von 361,00 m ü. N. nicht überschreiten.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Oberkante des Gebäudes bis 3,0 m überragen. Sonderbauten wie Silos, Mischtürme usw. sind bis zu einer Höhe von 361,00 m ü. N. zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird, in Anpassung an den genehmigten Bebauungsplan "Hirschäcker", auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Dächer sind als Flachdach, Sheddach oder geneigtes Dach mit einer Neigung von 0 - 32° zulässig.

Geneigte Dächer sind in einem rotbraunen Farbton zu halten. Um eine gute Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, sind die Außenwände der Gebäude in einem erdfarbenen Ton zu halten.

Freileitungen und Dachständer beeinträchtigen in starkem Maße das Siedlungsbild. Niederspannungsfreileitungen sind deshalb zu verkabeln.

Die bestehende Geländeformation soll erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m sind deshalb im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Das Baugebiet soll den Charakter eines durchgrüntes Gewerbegebietes erhalten. Entlang der Erschließungsstraße sind deshalb Zäune nur mit davorliegender Gehölzabpflanzung zulässig. Ein Sicherheitsabstand zwischen Zaun und Straßenfläche von mindestens 0,75 m ist einzuhalten.

6. Erschließungsstraßen und Wege

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den als Feldweg bestehenden Aspachweg. Dieser wird mit 6,00 m zuzüglich einseitigem Gehweg von 1,50 m ausgebaut.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluß an das bestehende Ortsnetz.

8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Anschluß an das bestehende Ortsnetz. Eine Kläranlage ist vorhanden.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EVS. Die erforderliche Umspannstation ist im Einvernehmen mit der EVS festgesetzt.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale eingetragen. Baudenkmale und Naturdenkmale sind im und angrenzend an den Planungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

11. Grünordnung

Der im Zuge der Flächennutzungsplanarbeiten gefertigte Landschaftsplan enthält keine weiteren Aussagen für das Planungsgebiet.

Um eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten, wurde am südlichen und östlichen Rand des Baugebiets ein 4,0 m bzw. 10,0 m breiter Grünstreifen mit einem Pflanzgebot für einheimische Laubgehölze und entlang des Aspachweges und der Tällestraße ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Die Anpflanzungen werden von der Gemeinde vorgenommen und an die Grundstückseigentümer zur Pflege abgegeben. Festsetzungen im einzelnen sind im Textteil und Bebauungsplan getroffen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

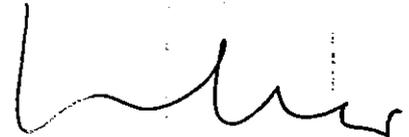
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Bauland wird von der Gemeinde im Wege der freiwilligen Baulandumgebung erworben und weiterveräußert.

13. Kosten der Erschließung

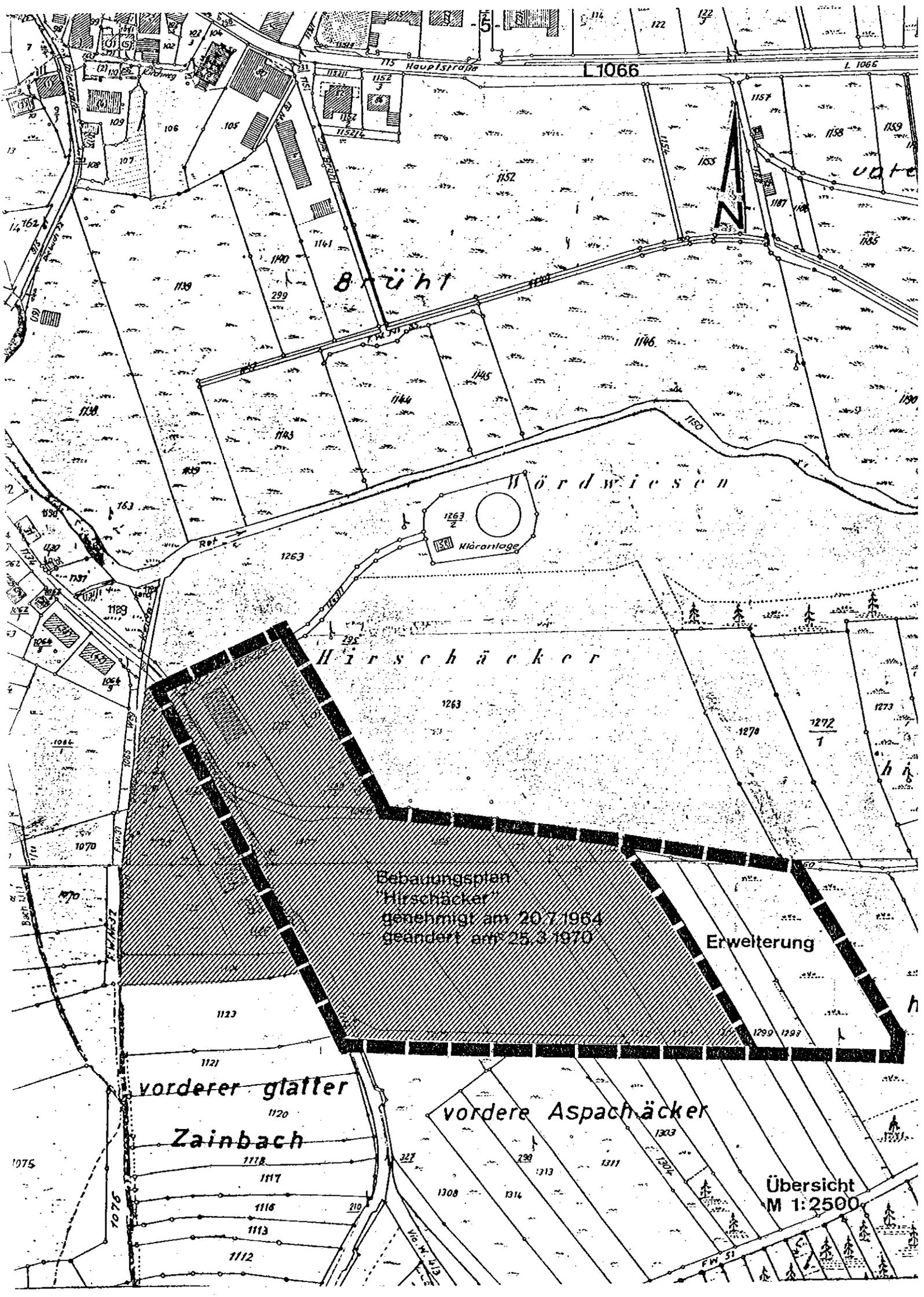
Die Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Wasserversorgung	64.000 DM
Abwasserbeseitigung	186.000 DM
Straßenbau einschl. Gehweg und Beleuchtung	300.000 DM
Grünflächen, Anpflanzungen	<u>52.000 DM</u>
insgesamt	602.000 DM

Fichtenberg, den 28. Feb. 1983


.....
(Sperber)
Bürgermeister

Kreisplanungsamt,
den 16.02.1983



L 1066

L 1066

Brüht

Wördwiesen

Hirschäcker

Bebauungsplan
"Hirschäcker"
genehmigt am 20.7.1964
geändert am 25.3.1970

Erweiterung

vorderer glatter

Zainbach

vordere Aspachäcker

Übersicht
M 1:2500