BEBAUUNGSPLAN "JAHNSTRASSE"

Festsetzungen, Zeichen und Hinweise

Rechtsgrundlagen:

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauBG):
Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV):
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bayerische Bauordnung (BayBO):
i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) mit Ergänzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	MI	E+D (II)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,4	1,0
Bauweise	Gebäudeart Dachform Satteldach Dachneigung	0	Hauptgebäude: SD DN 38°-48° Nebengebäude: SD DN 15°-48°

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

MI Mischgebiete (§6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebengebäude (Garagen und Carports):
Zugelassen sind Garagen und Carports an den im Bebauungsplan festgelegten Stellen. Soweit nach den festgesetzten Baugrenzen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen und zugelassen sind, wird hierfür entsprechend §22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Bei Errichtung einer Garage an einer gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende an die Vorgaben, insbesondere bei Bauhöhen und Dachneigung, anzugleichen. Die Nebengebäude dürfen eine äußere Wandhöhe von 2,75 m nicht überschreiten. Die max. Tiefe der Nebengebäude, Garage wird mit 8,50 m festgelegt. Das Garagendach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 48° auszuführen. Die Dachneigung der Garagen haben sich an die Wohngebäude anzugleichen. Ein Traufüberstand bis max. 40 cm und ein Ortgang-Überstand bis max. 30 cm sind bei den Garagen zulässig.

Nebenanlagen:
Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 BauNVO (hier z.B.: Gerätehäuschen, Unterstellschuppen, Holzege etc.): pro Grundstück nur einmalig mit einer maximalen Grundfläche von 3,0 m x 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, als Grenzbau unzulässig.

Einfriedung:
Vorgärten ohne Einfriedung.
Metall- Maschendrahtzäune und einfacher senkrechter Lattenzaun sind in den übrigen Bereichen bis zu einer Höhe von 1,25 m, jedoch ohne Sockel zulässig.
Hinweis: Hecken u. ä. Pflanzungen sind keine Einfriedungen i. S. d. Bauordnungsrecht und unterliegen keiner Baugenehmigungspflicht.
Bei Doppelhäusern sind im Terrassenbereich Sichtblenden mit 2,20 m Höhe und 3,00 m Tiefe zulässig.

Terrassen und Modellierungen:
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände harmonisch eingefügt werden können. Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind bis max. 100 cm zulässig.
Trockenmauern sowie Holzpalisaden bis 100 cm Höhe mit Bepflanzung durch heimische Sträucher sind zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen:
Die Bepflanzung hat entsprechend der Flora unserer Landschaft zu erfolgen.
Pro 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Bei den Sträuchern und Büschen sind ebenfalls einheimische Gewächse anzupflanzen.

Zufahrts- und Parkflächen, Gehwegflächen:
Für die privaten Zugangsflächen, Stellplätze und Zufahrten, sowie die öffentlichen Gehwegflächen werden Materialien, die einen hohen wasserdurchlässigen Fugenanteil aufweisen, festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 ff. BauNVO):

0,4	Grundflächenzahl (GRZ), auf § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen
1,0	Geschoßflächenzahll (GFZ), auf § 20 BauNVO wird hingewiesen
E+D (II)	Zahl der Vollgeschosse (Erdgeschoß + Dachgeschoß, Dachgeschoß als Vollgeschoß i.S. der BayBO zulässig

Geländeveränderungen (Auf- Und Abtrag): < ± 1,50 m im Verhältnis zum vorhandenen Geländeniveau zulässig.
Die Oberkante des Erdgeschoßniveaus ist 3 Stufen, max 50 cm über dem aufgefüllten Gelände.

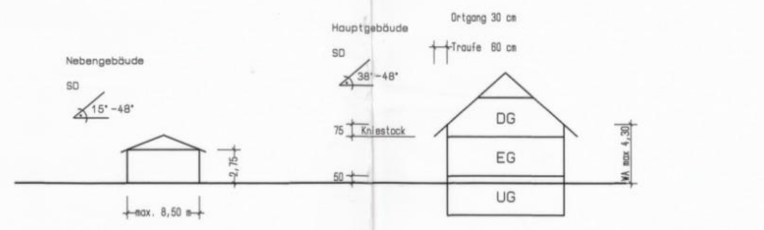
Baugrenzen, Bauform, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO):

Baugrenze

In dem so gekennzeichneten Baufenster sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser einschließlich Garagen und Carports zulässig

0 offene Bauweise

Regelbeispiel Haus und Garage:



Grünflächen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 22 BauGB)

V öffentliche Flächen, (30 km/h - Zone)

Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zur Bepflanzung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Vorhandene Bäume sind zu erhalten (Bindung gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB).

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art. 98 BayBO)

Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen müssen eingehalten werden. Die Geschoßzahlen sowie die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sind Höchstgrenzen. Zulässig sind nur rechteckige Grundrissformen, keine quadratischen. Die Längsseite ist als Traufseite festzulegen.

Der Außenputz ist in hellen und erdfarbigen Tönen auszuführen. Zulässig sind auch Wandverkleidungen mit senkrechten Holzbrettern in hellen Farbtönen.

An- und Ausbauten sind zulässig innerhalb der Bebauungsgrenzen. Sie müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen (höchstens 1/4 der Länge und Breite des Hauptgebäudes). Hier sind Dachform und -material dem Hauptgebäude anzupassen. Die Häuser sollen sich durch unterschiedliche Gaubenformen, Anbauten und Farben unterscheiden.

Die Nordfassade des Gebäudes der Parzelle 26 erhält Schallschutzfenster nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau")

Entlang der Grenze zur Bahnlinie im Bereichder Bebauung ist eine Lärmschutzwand (nach Möglichkeit aus Holz) mit 2,5 m über Oberkante Schienen zu errichten. Die Errichtung hat entsprechend den Vorgaben der Begutachtung zu erfolgen.

Im Bereich der Gebäude, entlang der Bahnlinie ist das Erdreich bei der Gebäudegründung weiträumig auszukoffern (insbesondere zum Bahnkörper hin). Die Verfüllung hat mit Sand- und Schottermaterial zu erfolgen, grundwasserführende Schichten sind abzukoppeln, flächige Fundamentplatten sind einzubauen.

Alternativ wird die Decke über dem Kellergeschoß bei den Häusern entlang der Bahnlinie auf Elastomer-Lager gelagert, um Erschütterungseinwirkungen auf Wohnräume, auf die geforderten dB(A)-Werte zu vermindern.

Dachneigung und -form:

Für Dachneigung und -form gelten die Vorgaben in der Nutzungsschablone und das Regelbeispiel. Dachüberstände sind max. zulässig
bei den Traufen 60 cm
bei den Ortgängen 30 cm
die max. Kniestockhöhe beträgt 75 cm.
Liegende Dachflächenfenster sind bis je max. 1,25 qm zulässig.

Dachaufbauten:

Einzelgauben mit max. 1,80 m Breite sind zulässig.
Die Summe aller Dachaufbauten ist auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche zu begrenzen. Verschiedene-Dachgauben-Formen sind zulässig.
Es sind maximal zwei unterschiedliche Gaubenformen pro Doppelhaus zulässig.

Dacheindeckung:

Es sind Ziegel oder Pfanneneindeckungen zu verwenden (Grau- rot- und brauntöne)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung und Begutachtung über das geplante Baugebiet durch die Ingenieurgesellschaft IBAS, Bayreuth vom 17.07.2003 wird als Anlage beigefügt.

Der zulässige Orientierungswert am Tag für ein Mischgebiet liegt bei 60 dB(A) und in der Nacht bei 50 dB(A) gemäß DIN 18005.

Schalltechnische Untersuchungen wurden an drei verschiedenen Problemzonen vorgenommen.

1. Bereich Schreinerei Farmbauer (Flur-Nr. 459)

Bei geschlossenen Fenstern und Türen im Gebäude der Schreinerei zum Baugebiet hin werden die zulässigen Werte eingehalten.

Bei geöffneter Tür werden die zulässigen Werte überschritten.

Maßnahmen hierzu: Die auf der Bauparzelle 6 geplante Garage wird unmittelbar gegenüber der Schreinerei Farmbauer als Pultdachgarage auf der Grenze errichtet. Die Länge der Garage hat 10,00 Meter zu betragen, die Traufhöhe an der Grenze beträgt 4,50 Meter.
Diese Wand erfüllt damit die Anforderungen an den Schallschutz zur Schreinerei Farmbauer hin gemäß den schalltechnischen Untersuchungen vom 17.07.2003, ergänzt mit dem Aktenvermerk vom 11.09.2003.
Eine Bebauung der Parzellen 5 und 6 ist erst nach Errichtung dieser Garage zulässig.

2. Bereich Sportheim mit Gaststätte

a) Mehrzweckhalle

Veranstaltungen mit Live-Musik zur Nachtzeit (nach 22 Uhr) führen zu einer Überschreitung.

Die Parkplatzbenutzung zur Nachtzeit (nach 22 Uhr) führt zu einer Überschreitung der zulässigen Werte.
Maßnahmen hierzu: Bei Veranstaltungen mit Live-Musik ist der Schallpegel in der Halle auf 95 dB(A) zu begrenzen, um im Baugebiet die geforderten Werte einzuhalten.
Die Stadt wird erforderlichenfalls bei den wenigen Live-Musik-Veranstaltungen während des Jahres für die Nachtzeit künftig schalltechnische Auflagen machen.
Der Parkplatz wird erforderlichenfalls ab 22 Uhr gesperrt.

Zusätzlich erhält die Nordfassade des Gebäudes der Parzelle 26 Schallschutzfenster nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau").

b) Gaststätte

Beim Betrieb der Gaststätte (ohne Musikanlage) werden die anzusetzenden Werte nicht überschritten.

Der Parkplatz wird erforderlichenfalls ab 22 Uhr gesperrt (siehe a) Mehrzweckhalle).

3. Bereich Bahnlinie Weiden - Bayreuth

a) Luftschall

Die zulässigen Werte am Tage werden mit gemessenen 57 dB(A) eingehalten.

Die Nachtwerte werden durch 4 Züge mit 55 dB(A) überschritten.

Maßnahme hierzu: Entlang der Grenze zur Bahnlinie im Bereich der Bebauung ist eine Lärmschutzwand (in wesentlichen Bestandteilen aus Holz) mit 2,3 m bis 2,9 m (siehe Plan) über Oberkante Schienen zu errichten.
Die Errichtung hat entsprechend den Vorgaben der Begutachtung zu erfolgen.

b) Erschütterungseinwirkungen auf Menschen

Hier liegt eine Überschreitung des oberen Anhaltswertes zur Nachtzeit (05:12 Uhr) durch eine Güterzugvorbeifahrt vor.

c) Durch Erschütterungen in die Gebäude abgestrahlter Sekun därschall

Es liegen Überschreitungen der zulässigen nächtlichen Mittelungswerte und Überschreitungen der zulässigen Spitzenwerte vor.

Maßnahmen (zu b und c):
Zur Reduzierung der Erschütterungseinwirkungen:

Die Decke über dem Kellergeschoß bei den Häusern in den Parzellen 13 bis 22 entlang der Bahnlinie wird auf Elastomer-Lager gelagert, um Erschütterungseinwirkungen auf Wohnräume, auf die geforderten dB(A)-Werte zu vermindern.

Sonstiges:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodendenkmälern, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

Begründung zum Bebauungsplan Pressath "Jahnstraße"

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Bebauungsgebiet Pressath "Jahnstraße" ist im Flächennutzungsplan vom 31.07.2001 als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan wurde seitens der Stadt Pressath eine Nutzungsänderung des Sportgeländes in ein Mischgebiet durchgeführt.

Die in diesem Bebauungsplan insgesamt ausgewiesenen Flächen zum Mischgebiet mit gesamt 12.716,00 qm setzt sich nach dem vorhandenen Flächennutzungsplan gegenwärtig aus 12.716,00 qm Sportgelände des TSV-Pressath mit der Gaststätte, Mehrzweckhalle und Sportheim zusammen.

Das im Baugebiet liegende Sportheim enthält nicht nur eine Gaststätten sondern auch eine Mehrzweckhalle mit Nebenräumen und Saunaanlage. In der Mehrzweckhalle finden Herbst- und Faschingsbälle, sonstige Tanzveranstaltungen, das alljährliche Gardetreffen und andere Veranstaltungen, die die Größe dieser Halle erfordern statt. Die sportliche Nutzung umfasst insbesondere Gymnastik, Turnen sowie Aikido, außerdem wird die Mehrzweckhalle auch zu Vortragsveranstaltungen der Kulturvereine und gewerblichen Zwecken wie Seminarveranstaltungen genutzt.

Durch den Saunabetrieb erfährt das Gebäude seine Bedeutung für das Gesundheitswesen auf gewerblicher Grundlage. Auch für Verwaltungszwecke ist es geeignet, was die Nutzung durch das staatliche Forstamt währen der Umbauarbeiten an dessen Gebäude zeigte. Eine Nutzung wie vor genannt soll auch künftig ohne Probleme möglich sein. Die Nutzung zu diesem Zwecke wäre unter Umständen auch ausbaufähig und wünschenswert.

Darüber hinaus plant der Stadtrat das neue Baugebiet nicht nur in Anbetracht der kurzfristigen Nutzung mit einigen Wohngebäuden. Nach Ablauf von 10 Jahren enden möglicherweise die mit dem Bundesvermögensamt geschlossenen Mietverträge.
Für diesen Fall will die Stadt dahingehend Vorsorge treffen, dass sich in dem einen oder anderen Gebäude ° eventuell unter Zusammenlegung von zwei Doppelhaushälften ° andere, insbesondere gewerbliche Nutzungen einstellen können.

Diese Möglichkeiten entsprechen einer harmonischen Nutzung des eher kleinen Baugebietes innerhalb der gemischt genutzten Altstadt. Das verhältnismäßig kleine Gebiet sollte für sich nicht isoliert be-trachtet werden, sondern als Ergänzung der vorhandenen Ortsstruktur, die im weiten Umkreis komplett aus Mischgebiet besteht. Dies belegt auch der bestandskräftige Flächennutzungsplan.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 250 m südlich vom Pressather Stadtkern.
   Das Baugebiet schließt eine Baulücke.
   Das Gebiet wird im Norden und Westen durch die bereits vorhandene Bebauung an der Jahnstraße eingefasst. Im Osten grenzt die Prof.-Dietl-Anlage an.
   Im Süden verläuft die Bahnlinie Weiden-Bayreuth.
2. Die Fläche des umgrenzten Bebauungsgebietes ergibt 1,2716 ha.
   Vom Westen zum Osten hin fällt das Gelände mit ca. 0,5 % ab.
3. Der Baugrund besteht aus Lehm- und Sandboden. Besondere gründungsfähige Aufwendungen sind nicht zu erwarten.

C. Bedarf, Ziele und Zweck

In den Jahren 1998 - 2001 entwickelte der TSV-Pressath ein Konzept zur Zentralisierung der sportlichen Aktivitäten im bereits bestehenden Sportzentrum "Wollauer Straße".
Aus Platzgründen war die notwendige Sportstättenerweiterung auf dem derzeitigen Gelände, insbesonders durch die Eingrenzung der Bahnlinien nicht mehr möglich.
Aufgrund der geplanten Verlegung einer neuen Brigade der US-Streitkräfte nach Grafenwöhr meldete das Bundesvermögensamt Amberg, Wohnungsbedarf in den umliegenden Gemeinden an.
Durch die Bereitschaft des TSV-Pressath, das Gelände abzugeben, würde diese Fläche für eine Bebauung verfügbar werden.
Mit Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist eine weitere abgerundete bauliche Entwicklung der Stadt Pressath möglich.

Ziel und Zweck der Planung ist die Verwirklichung der fortgeschriebenen Flächennutzungsplanung in ein Mischgebiet.
Außerdem die Ermöglichung einer geordneten Parzellierung und Bebauung in Verbindung mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) einschließlich baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen.

D. Geplante bauliche Nutzung

1. Das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet überplante und festgelegte Gebiet ist aus der vorhandenen Bauleitplanung entwickelt und wird als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVo in offener Bauweise festgelegt.
2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
   E + D 26 Baugrundstücke
   Sportheim mit Gaststättenbetrieb
   Mehrzweckhalle mit Gaststättenbetrieb
3. Im Geltungsbereich sind 26 Wohneinheiten mit einer Einwohnerzahl von etwa 104 Personen zu erwarten.
4. Brutto- und Nettoflächen:

   Gesamtfläche im Geltungsbereich, bestehend aus:

   Mischgebiet

Bruttobaugebiet	12.716,00 qm
abzüglich:	
Straßen	1.500,00 qm
öffentliche Grünflächen	1.105,00 qm
Fußweg	450,00 qm
Nettobaugebiet	9.661,00 qm

Daraus ergeben sich ca. 108 EW/ha Nettowohnbauland

E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird die Stadt Pressath die gebotenen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) anwenden.

F. Erschließung

Das Bebauungsgebiet wird verkehrsmäßig westlich von der vorhandenen Bachstraße über den Spitalplatz mit einer Stahlbetonüberfahrt zur Jahnstraße erschlossen.
An der Zufahrt zur B 299 (Bachstraße) ist das Verkehrszeichen "Vorfahrt gewähren" (205) anzubringen.
Östlich wird von der Bahnhofstraße über die bereits bestehende Zufahrt entlang der Prof.-Dietl-Anlage erschlossen. Aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse in die Kreißstraße NEW 5 (Bahnhofstraße) wird dort das Verkehrszeichen "Stop" (206) und das Verkehrszeichen "vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts" (209-20) erforderlich, welches nur ein Abbiegen in Richtung Schwarzenbach zulässt.
Die Sichtfenster an dieser Einmündung sind freizuhalten (Parkplatzbereich).
Um den Charakter einer einmündenden Straße zu verstärken, ist der Bordstein und der Einzeiler auszubauen und durch Asphalt zu ersetzen.
Die Erschließungsstraßen haben eine 5,0 m breite Fahrbahn und ebenfalls einen um 3,0 cm erhöhten und 1,5 m breiten Seitenstreifen.

Die Straßenfläche wird asphaltiert, Einmündungsradien mind. 6,00 m die Seitenstreifen werden mit wasserdurchlässigen Pflasterbelag und Graniteinfassungen ausgebildet.
Der Wendehammer ist entsprechend EAE 85/95 mit einem Durchmesser von 12 m auszubilden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Netz der Stadt Pressath.
Zur Löschwasserversorgung sind Unterflurhydranten im Abstand von höchstens 80 bis 100 m einzubauen. 1 Oberflurhydrant ist an geeigneter Stelle zu errichten.

Die Abwässer fließen im Baugebiet im Trennsystem über die Anliegerstraßen zum vorhandenen städtischen Kanalisationsstrang, der entlang der Jahnstraße bereits vorhanden ist. Dieser Strang ist für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Bebauungsgebiet ausreichend dimensioniert und führt zur städtischen Kläranlage.
Das Oberflächen- und Regenwasser soweit es nicht versickert, wird über einen eigenen Kanal im Mischgebiet (Trennsystem) über den bereits vorhandenen Ablaufkanal, Richtung Südosten zum Vorfluter Heidenaab abgeleitet.

Die Stromversorgung an das örtliche Netz der E-ON ist gesichert. Ebenso ist die Versorgung mit Telekommunikation möglich.

Eine Gasversorgung ist möglich. Eine entsprechende Versorgungsleitung liegt in der Bahnhof- bzw. Bachstraße. Ein Anschluss von hier aus ist gegeben.

Die Müllbeseitigung wird durch die Müllabfuhr des Landkreises gewährleistet.

G. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsbedarf:

1. versiegelte Fahrbahnflächen	1.511,02 qm
2. versiegelte Flächen durch Bebauung	2.387,58 qm
Gesamt	3.898,60 qm

Ausgleichsmaßnahmen:

Rückbau der versiegelten Bestandsflächen	2.268,51 qm
Öffentliche Grünflächen im Mischgebiet	1.746,47 qm
Gesamt	4.014,98 qm

Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist durch die angeführten Ausgleichsmaßnahmen mit 116,38 qm Überschussfläche hinreichend erfüllt.
Mit dem so ermittelten Ausgleichsflächenumfang geht die Gemeinde in die Abwägung.
Zusätzlich werden der 1,50 m breite Seitenstreifen entlang der Erschließungsstraße, sowie sämtliche Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze mit Versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt.
In den Grüninseln und Pflanzbereichen werden heimische Bäume (Hochstamm) gepflanzt (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

H. Grünordnung

Eine Bepflanzung der öffentlichen Grünbereiche in Lage und Art ist mit der Stadt Pressath festzulegen.
In Abstimmung mit dem Landratsamt ist aus heimischen Gewächsen auszuwählen.

I. Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung im Baugebiet

1.	Wasserversorgung	300 lfm	a 150,-	45.000,-
2.	Entwässerung Schmutzwasser	250 lfm	a 200,-	50.000,-
3.	Entwässerung Regenwasser	250 lfm	a 200,-	50.000,-
4.	Straßen, Wege	1950 qm	a 77,-	150.150,-
5.	Beleuchtung, Lampen	8 Stück	a 4000,-	32.000,-
6.	Begrünung			10.000,-
7.	Überfahrt Spitalplatz			6.000,-
8.	Zufahrt entlang der Prof.-Dietl-Anlage			12.000,-
	Gesamte Erschließungskosten, geschätzt brutto			355.150,-

J. Voraussichtliche Auswirkung mit Verwirklichung der Planung

Mit der Fassung dieses Bebauungsplanes kann dieses ausgewiesene Baugebiet in der Entwicklung gesteuert werden. Planung und Erschließung führen zu einer raschen Bebauung dieses gut gelegenen Bauareals.
Günstig dabei auswirken dürfte sich dabei die Tatsache, daß der TSV-Pressath alleiniger Eigentümer des gesamten Geländes ist und dadurch ist eine kurzfristige Bereitstellung und Bebauung durch den Investor gegeben.

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung auf die Lebensumstände der angrenzenden Bebauung auswirkt, so daß absichernde Maßnahmen -Sozialplan nach § 13a BbauG- nicht erforderlich werden.

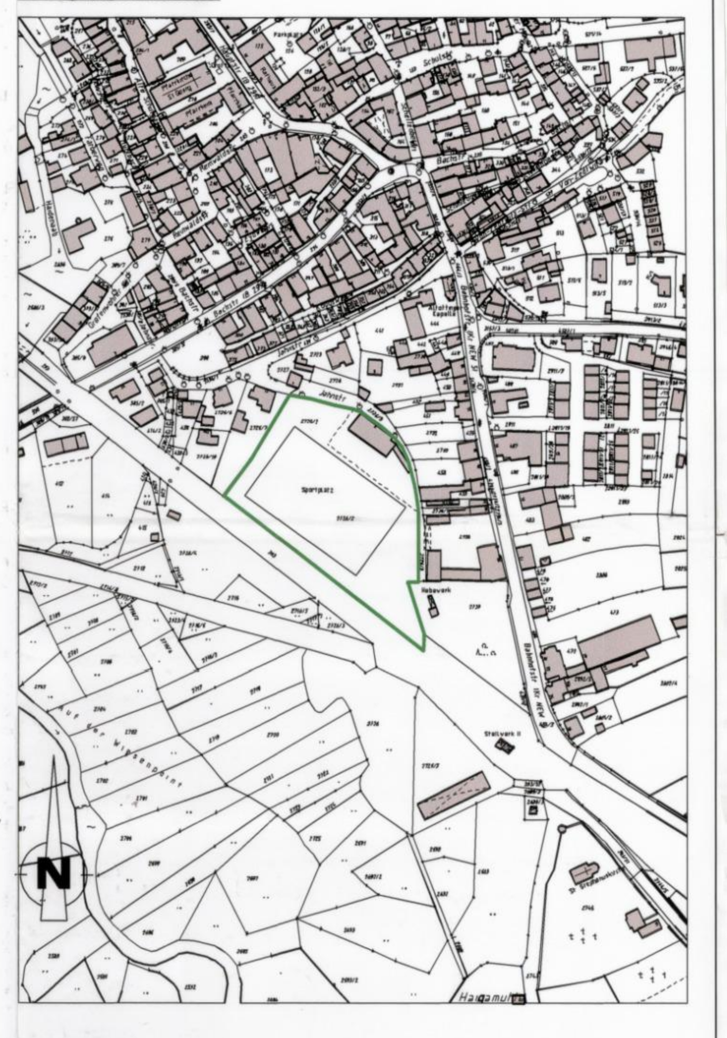
K. Hinterlieger

Die Flur Nr. 2726/7 und 2726/10 erhalten die Möglichkeit, ihre Oberflächenentwässerung (Regenwasser) an die Entwässerung des Baugebietes anzuschließen.
Zusätzlich werden an der Grundstücksgrenze von Flur Nr. 2726/7 und des Baugebiets 2 Einlaufschächte erstellt, die ebenfalls zur Aufnahme des Oberflächenwassers beitragen.
Auf Wunsch der Hinterlieger wird deren Grundstück (Gelände) erhöht.

L. Eingrenzung des Baugebietes

Von der Bahnlinie Bayreuth-Pressath zum Baugebiet hin, ist aus Sicherheitsgründen ein übersteigsichere Zaun mit einer Höhe von mind. 2,20 m zu errichten.
Im Westen erfolgt der Anschluss zum bestehendem Zaun der Abgrenzung zur Flur Nr. 2726/7.
Der Anschluss im Osten, erfolgt bis zur Höhe der Einfahrt des Hebewerks.
Im Bereich der Bahnlinie Bayreuth-Pressath zum Baugebiet hin, wird die übersteigsichere Einzäunung gleichzeitig als Schallschutzwand im Bereich der Bebauung ausgeführt.

M. Lageplanübersicht



Beschluß des Stadtrates über die Aufstellung des Bebauungsplanes	10.04.2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluß	30.04.2003
Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung des Bebauungsplanvorentwurfs gemäß §3 Abs. 1 BauGB	08.05.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Gemäß §4 Abs. 1 BauGB	30.04.2003 - 05.06.2003
Beschluß des Stadtrates über die Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs	03.07.2003
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs samt Legende, Bebauungsvorschriften und Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB	
Stadtratsbeschluß des Bebauungsplanes als Satzung gemäß §10 BauGB i.V. Art. 23 Gemeindeordnung (GO)	
Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß §10 BauGB	

WILHELM BAUER GmbH & Co KG
HOCH- UND TIEFBAU - BAUWAREN

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN "Jahnstraße" Pressath

Plan: Bebauungsplan

Maßstab: M= 1:500

TSV 1927 e.V. Pressath

Stadt Pressath:

Planfertiger:

001H