



Gemeinde Neukirchen
bei Sulzbach-Rosenberg

Landkreis Amberg-Sulzbach

Bebauungsplan „Am Bahnweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung und Erläuterung

Entwurf i. d. Fassung vom 09.03.2022



1. Begründung

für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnweg“ der Innenentwicklung gemäß § 13a Bau BG, beschleunigtes Verfahren.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Neukirchen werden damit Bauwilligen Bauplätze zur Verfügung gestellt. In nur ca. 300 m Entfernung vom Baugebiet befindet sich der Bahnhof Neukirchen. Dieser bietet als Eilzug- und Pendolino-Station eine optimale Zugverbindung über VGN und ÖPNV nach Amberg, Weiden und Nürnberg.

Dieses Verkehrsangebot hat eine Verringerung des Individualverkehrs und damit eine Entlastung der Umwelt zur Folge.

Wegen der unmittelbaren Nähe der Bahnstrecke wurden emissionsschutzrechtlichen Belange von dem Ingenieurbüro IBAS, Bayreuth, in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der DB untersucht und berechnet. Ein diesbezügliches Gutachten, „Schallschutztechnische Untersuchungen“ vom 22.12.2021 liegt als Anlage bei. Die Wohnungsgrundrisse sind dementsprechend zu gestalten und die relevanten Bauteilqualitäten anzupassen.

1.1. Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen, sowie Baulücken im beplanten Innenbereich sollen genutzt werden, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf mit diesem Baugebiet im Innenbereich zu vergrößern.

Um eine Bebauung mit Wohngebäuden im südlichen Teil des Ortskernes am Bahnweg zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da das Planungsgebiet gegenwärtig im Geltungsbereich des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches nach § 34 BauGB liegt.

1.2. Ziele und Zwecke

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnweg“ soll ein zusätzliches Angebot an Wohnhäusern geschaffen werden. Dabei soll die organische Siedlungsentwicklung Neukirchens gefördert und der südliche Ortsbereich abgerundet werden.

Es ist eine Bebauung des Gebietes mit freistehenden Einzelhäusern geplant, welche die Charakteristik der benachbarten Wohngebiete fortführt. Den künftigen Bauherren wird ermöglicht, traditionelle als auch zeitgenössische Architekturstile umzusetzen und energetisch nachhaltige Aspekte in der Gebäudeplanung zu integrieren.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

1.3. Verfahren

Der Gemeinderat Neukirchen hat am 28.01.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Baugebiet am Bahnweg“ aufzustellen, da dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig ist.

Der Plan ist vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar und wird als Angebotsbebauungsplan in Form eines qualifizierten Bebauungsplans aufgestellt.

1.4. Ausgangssituation

1.4.1. Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteil

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Kerngebietes der Gemeinde Neukirchen, neben der Zufahrtsstraße „Bahnweg“.

Eine Teilfläche, Fl.-Nr. 908/4, ist derzeit noch mit Lagerhallen bebaut. Die Teilfläche, Fl.-Nr. 908 und ein Teil von Fl.-Nr. 908/5 ist ein mit Schotter befestigter Lagerplatz.

Die vorgenannten versiegelten Flächen werden, wie unter Punkt in einer Excelliste und auf einem Plan dargestellt, in Grünflächen umgewandelt.

An das Baugebiet „Bahnweg“ grenzen im Osten die Wohnbebauung an der Sudentenstraße, im Westen ein Wohnhaus aus dem 19. Jahrhundert (Fl.-Nr. 908/2) bzw. der Bauhof der Fa. Georg Kopp Baumeister Hoch- und Tiefbau KG (Fl.-Nr. 396/10) und im Süden an die Zufahrtsstraße „Bahnweg“, welche am nordseitigen Fuß des Bahndammes entlangführt, an.

Das nördlich angrenzende Grundstück, Fl.-Nr. 904/3, ist mit gewerblich genutzten Hallen bebaut.

Bis auf den öffentlichen Verkehrsweg „Bahnweg“, befinden sich alle angrenzenden Grundstücke in privatem Eigentum.

1.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Verkehrserschließung und Nutzungen

Die Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg liegt im oberpfälzischen Landkreis Amberg-Sulzbach. In einer Entfernung von etwa 10 km befindet sich in südöstlicher Richtung die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Ortskernes an der Bahnlinie Nürnberg-Fürth i. Wald, welche den Geltungsbereich am südlichen Rand abschließt. Die Kreisstraße AS 37 verbindet Neukirchen mit der südlich, in ungefähr drei Kilometer Entfernung liegenden Bundesstraße 14, um dann direkt an

die ungefähr 25 km entfernte Autobahn A9 anzuknüpfen. Nach Norden verbindet die Kreisstraße AS 37 Neukirchen mit der Gemeinde Edelsfeld, an der Bundesstraße 85 gelegen.

Westlich des Plangebietes liegt in fußläufiger Entfernung (ungefähr 300 m) der Bahnhof (Pendolino-Station), der die Gemeinde über das Pendolino-Verkehrsnetz u.a. mit Nürnberg, Amberg und Weiden verknüpft.

Das Gelände ist von Südwesten nach Nordosten geneigt. Der natürliche Geländeverlauf ist im Bebauungsplan mit Grünordnung anhand von Höhenlinien dargestellt. Dessen Höhenangaben beziehen sich auf Normal Null.

1.4.3. Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope

1.4.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

2. Erläuterungsbericht (rechtliche und planerische Rahmenbedingungen)

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020(LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP sind:

2.1.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns.

2.1.1.2 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen (Ziel).

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

2.1.1.3 Nachhaltige Raumentwicklung

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologische Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel).

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. (Grundsatz).

2.1.1.4 Ressourcen schonen

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (Grundsatz).

2.1.1.5 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (Grundsatz).

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel).

2.1.1.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (Grundsatz).

2.1.1.7 Klimaschutz

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (Grundsatz).

2.2 Siedlungsstruktur

2.2.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

2.2.2 Innen- und Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Grundsatz).

2.2.3 Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel)

2.3 Freiraumstruktur

2.3.1 Wasserwirtschaft

2.3.1.1 Schutz des Wassers

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Regen-Rückhaltebecken seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (Grundsatz).

Das Regenwasser kann nach dem Gutachten des Ingenieurbüros Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, welches auf einer Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2016 beruht, nicht in den Untergrund versickert werden.

Deshalb wird das Dachwasser jeden Hauses über eine Rigole in den Oberwasserkanal eingeleitet. Diese wird nach der 10- minütigen Dauerregenmenge des DWD bemessen.

2.4 Regionalplan „Region Oberpfalz Nord (6)“

Der Regionalplan der Region „Oberpfalz-Nord (6)“ vom 1. Februar 1989 mit seinen 27 verbindlichen Änderungen (Stand: 01. Juli 2018) stuft die Gemeinde als Kleinzentrum ein und stellt das Gebiet innerhalb des Landkreises Amberg-Weizsach als ländlichen Teilraum dar, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Gemeinde liegt an der nach Westen gerichteten Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Sulzbach-Rosenberg und Nürnberg. Das Plangebiet liegt am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“.

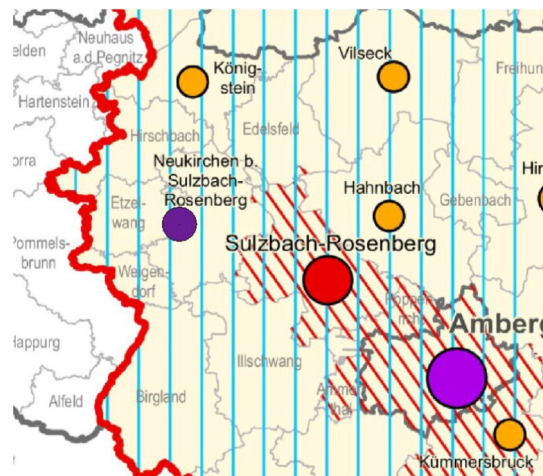


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan „ Oberpfalz-Nord“ – Karte Raumstruktur mit Kennzeichnung der Gemeinde (dunkelviolett)

Für das Plangebiet sind folgende Ziele des Regionalplans relevant (Innenbereich) :

- Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden (RP BII; Ziel 1.1).
- Die Siedlungsentwicklung soll die Wohnfunktion geeigneter Siedlungseinheiten erhalten und verbessert werden. Auf eine Verbesserung des Wohnwertes und des Wohnumfeldes soll hingewirkt werden (RP BII; Ziel 1.).

2.5 Flächennutzungsplan

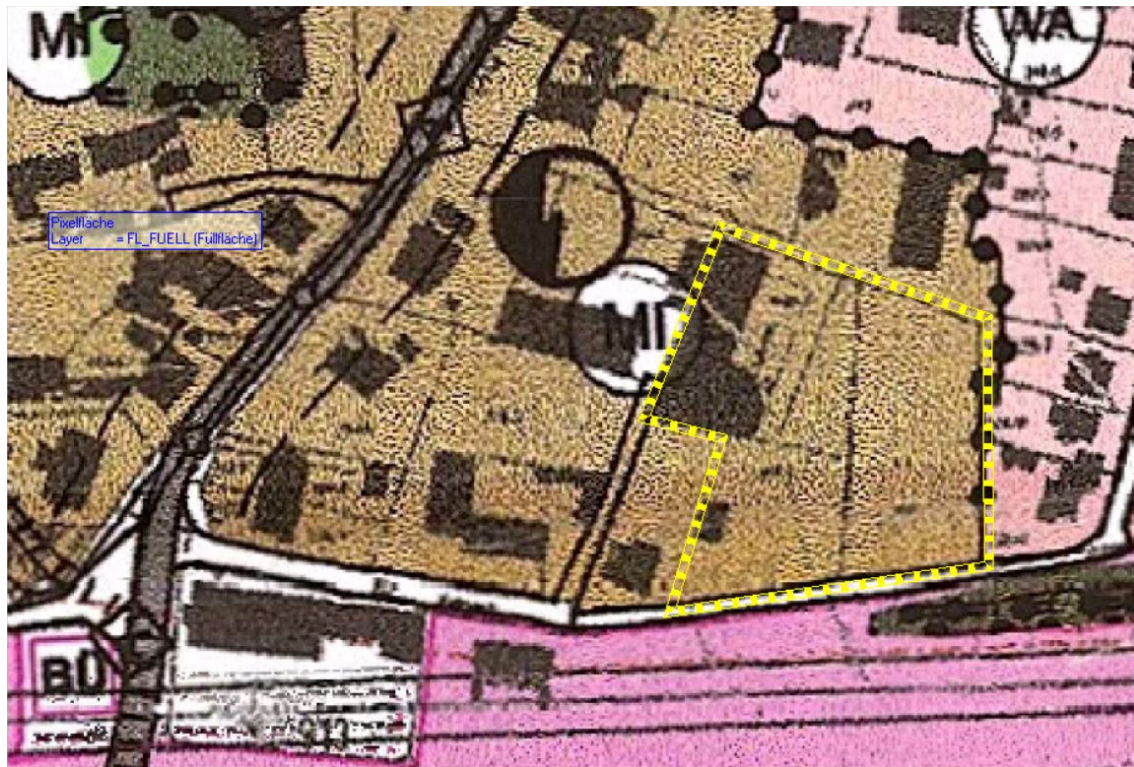


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (gelbe Strichlinie, ohne Maßstab, Stand: 08.2004)

Die Gemeinde Neukirchen verfügt seit 1988 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der im Jahre 2004 das erste Mal geändert wurde.

Das Plangebiet präsentiert sich als Mischgebiet, welches auch an gewerblich genutzte Flächen grenzt.

2.6 Bebauungsplan „Am Bahnweg“

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Kerngebietes der Gemeinde Neukirchen, neben der Zufahrtsstraße „Bahnweg“. Das neue Plangebiet stellt im Osten eine Teilfläche des vorgenannten Flächennutzungsplanes dar.

An das Plangebiet „Am Bahnweg“ grenzen im Osten die Wohnbebauung an der Sudetenstraße, im Westen ein Wohnhaus aus dem 19. Jahrhundert (Fl.-Nr. 908/2) und den Bauhof der Fa. Georg Kopp Baumeister Hoch- und Tiefbau KG (Fl.-Nr. 396/10) und im Süden an die Zufahrtsstraße „Bahnweg“, welche am nordseitigen Fuß des Bahndammes entlangführt, an. Das nördlich angrenzende Grundstück, Fl.-Nr. 904/3, ist mit gewerblich genutzten Hallen bebaut.

2.6.1 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten sowie wassersensiblen Bereichen.

2.6.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.6.3 Planinhalt

2.6.3.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplanes „Am Bahnweg“ dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden (Einfamilienhäuser)
- Aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Baukörpern

- Ermöglichung eines Mindestspielraums bei der Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gestaltungsanforderung (umliegende Bebauung und einsehbare Ortsrandlage)
- Fußläufige Anbindung an das Ortszentrum

2.6.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnweg“ umfasst mit einer Fläche von etwa 5060 m², die Grundstücke Flur-Nr. 908, 908/4, 908/5 der Gemarkung Neukirchen.

2.6.3.3 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend dem geplanten Charakter des Baugebietes, der maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt sei soll, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Bau NVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt, da die hiermit verbundenen zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehre dem geplanten Charakter eines maßgeblich durch Wohnen geprägten Baugebietes entgegenstehen würden.

2.6.3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 40 vom 100 (GRZ 0,40) festgelegt. Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 Bau NVO. Hiermit soll eine angemessene bodensparende bauliche Dichte ermöglicht werden, die sich an der baulichen Dichte des nordwestlich gelegenen Siedlungsbereiches orientiert. Die zulässige Grundflächenzahl lässt auch für kleinere Baugrundstück ein angemessenes Nutzungsmaß zu.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung des Baugebietes werden Höchstmaße für die Wand- und Firsthöhen festgesetzt, jeweils bezogen auf den talseitigen Schnittpunkt der Gebäudeumfassungsmauer mit der angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche – nachfolgend unterer Bezugspunkt genannt.

Die maximale Wandhöhe (WH) von Hauptbaukörpern darf eine Höhe von 3,85 m sowie von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe (FH) von Hauptbaukörpern ist senkrecht vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firstes oder des Gebäudes an der höchsten Stelle zu messen. Sie darf eine Höhe von 8,25 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten sind nicht zulässig. Die Dachneigung wird auf 35° bis 45 ° festgelegt.

2.6.3.5 Bauweise, überbaubare Flächen

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem umliegenden Bestandscharakter. Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 Bau NVO eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Die Länge von Einzelhäusern darf eine Länge von 13 m nicht überschreiten. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zulässig.

2.6.3.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.6.3.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar angrenzende Zufahrtsstraße „Bahnweg“. Diese ist entsprechend ausgebaut und in der Lage, das durch Umsetzung der Planung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus sind folgende Hinweise der Gemeinde Neukirchen (Landratsamt Amberg-Sulzbach) zum Anschluss des Plangebietes zu berücksichtigen:

- Die Zufahrt ist auf öffentlichen Straßengrund in ausreichender Breite straßenmäßig zu befestigen und mit einer Asphalt- oder Pflasterdecke zu versehen.
- Die Straße darf in allen Bestandteilen durch die Zufahrt nicht verändert werden, sofern im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.
- Die zum Schutze von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.
- Während der Ausführung von Bauarbeiten ist die Straße, soweit erforderlich, zu reinigen. Insbesondere sind durch die Bauarbeiten verursachten Verunreinigungen unverzüglich zu beseitigen. Ein Ablagern von Baustoffen, Baugeräten und dgl. auf Straßengrund ist nicht zulässig.

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Gemeindeverwaltung zu unterrichten. Sie kann in der Örtlichkeit und während der Bauausführung weitere notwendig werdende technische Regelungen anordnen.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten findet auf Verlangen der Gemeindeverwaltung eine Abnahme statt. Hierbei festgestellte oder innerhalb von 4 Jahren auftretenden Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.

Ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Festlegung von Straßennamen und Hausnummern. Entsprechend der Hinweise des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sowie der Dt. Telekom Technik GmbH sollen diese Daten bei Bekanntwerden schnellstmöglich mitgeteilt werden.

2.6.3.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Um dennoch eine Nutzbarkeit auch für Nicht-Eigentümer zu ermöglichen, wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt und dient dem Flurstück Fl.Nr. 908 und 908/5 sowie künftiger Teilflächen desselben als innere Erschließung, für den Verlauf von Leitungstrassen und die Anbindung an den Bahnweg.

2.6.3.6.3 Sichtdreieck

Im Einmündungsbereich der neu zu schaffenden Zufahrt in das Baugebiet „Am Bahnweg“ ist entsprechend der RAS 06 ein Sichtdreieck vorzusehen um eine ausreichende Übersichtlichkeit und Sicherheit beim Einbiegen in den Bahnweg zu gewährleisten.

Die Festlegung des Sichtdreiecks erfolgt durch die Verkehrsplanung der Gemeinde Neukirchen.

2.6.3.6.4 Abwasserentsorgung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist mit Rigolen zu speichern und zeitversetzt in den Oberwasserkanal einzuleiten. Die Möglichkeit der Versickerung besteht lt. Bodengutachten (Prof. Dr. Gründer GmbH, Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2016) nicht.

Die Entwässerung darüber hinaus ist gesichert und erfolgt im Trennsystem.

2.6.3.6.5 Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das kommunale Versorgungsnetz der Bayernwerk AG angeschlossen.

Hinweise der Bayernwerk AG:

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Wochen) vor Baubeginn des Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraße soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die Stromversorgungskabel sind im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen und in Abstimmung mit den Kanal- und Straßenbauarbeiten zu verlegen.

(Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlege-Zonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.)

2.6.3.6.6 Gasversorgung

Im Planbereich „Am Bahnweg“ besteht derzeit keine Gasversorgung und ist auch zukünftig nicht geplant.

2.6.3.6.7 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

2.6.3.6.8 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikation vorgesehen.

2.6.3.6.9 Grünordnung allgemein

Entlang der äußeren Bebauungsplangrenze sind Hecken und Sträucher zu pflanzen, mögliche Pflanzen sind: Haselnuss, Hartriegel, Heckenrose, Pfaffenhütchen, Holunder, wolliger Schneeball, Wildkirsche, Feldahorn, Hartriegel, Hainbuche.

Koniferen sind nicht zugelassen.

Je Parzelle ist zwingend ein halbstämmiger Obst- bzw. Laubbaum bis zu einem Kronendurchmesser bzw. einer Breite von 6 m zu pflanzen.

Die Pflege und Erhaltung der Bäume obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

2.6.4 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenanteile des Planungsgebietes

Flächennutzung	Fläche in m ²	Anteilige Fläche
Allgemeines Wohngebiet	1.521	30,00 %
Private Grünfläche	2.754	54,43 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	665	13,14 %
Öffentliche Grünfläche	120	2,57 %
Gesamtfläche	5.060	100 %

(räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes)