

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz

Sondergebiet „Sport und Freizeit“ der Stadt Burglengenfeld

1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am Ortsrand der Stadt Burglengenfeld an der Umgehungsstraße neben dem Kunstrasenplatz des ASV Burglengenfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha. Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 388,00 m – 379,00 m ü. NN, es fällt von Nordwesten nach Südosten ab.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, die Spiel- und Sporteinrichtungen im Naabtalpark zu erweitern. Die Spiel- und Sporteinrichtungen wie Skater-Halfpipe, DFB-Minispielplatz sowie der Übungsplatz des ADAC beim angrenzenden REWE-Markt sollen auf die neu auszuweisenden Flächen verlegt werden. Dadurch können die frei werdenden Flächen beim REWE-Markt einer höherwertigen gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burglengenfeld ist die Fläche des Plangebietes als „Waldfläche“ ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in sonstigen Sondergebieten.

3.2 Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begründung.
- Maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der benachbarten vorhandenen Bauhöhen.

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist gesichert. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Zufahrt an der Straße „Im Naabtalpark“.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern (Reinigungswirkung des Bodens).

Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Abständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen zu Nachbargrundstücken dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

3.5 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen. Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.6 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

3.7 Bodendenkmäler

sind nicht bekannt

3.8 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

3.9 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

bestehend

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

3.10 Grünordnung

Wird noch eingefügt

4.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



Aufgestellt: Burglengenfeld, den

Preihsl und Schwan
Beraten + Planen im Bauwesen
Kreuzbergweg 1a

93133 Burglengenfeld

.....
Fabian Biersack Dipl.-Ing.(FH)

Der Stadtrat der Stadt Burglengenfeld hat amdie vorstehende
Begründung vom zum Bebauungsplan vom beschlossen.

Burglengenfeld, den

STADT BURGLENGENFELD

Thomas Gesche
1. Bürgermeister