

HEFFNER+  
MÜLLER

**BEBAUUNGSPLAN  
AM ALTEN BAHNHOF**

DER

**MARKTGEMEINDE WILHERMSDORF**

HAUPTSTRASSE 46  
91452 WILHERMSDORF


**BEGRÜNDUNG**

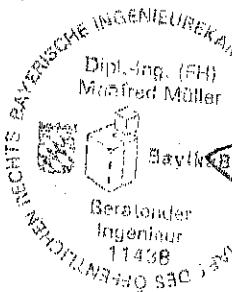
zum VORENTWURF  
vom 06.02.2003


AUFGESTELLT:


Markt Erlbach, 06. Feb. 2003

ERSTELLER:

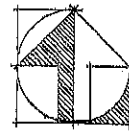
 **HEFFNER+MÜLLER**  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
BERATENDE INGENIEURE BYIKBAU  
KEUE STRASSE 17A, 91450 MARKT ERLBACH  
TELEFON 09106/9276-0, TELEFAX 09106/927878  
E-MAIL ADRESSE: heffner.mueller@t-online.de

 **BERATENDER  
INGENIEUR  
11438**

 **Baylt/Bau**



Dipl.-Ing. (FH) M. Müller



## 1. Planungsvorgaben, planungsrechtliche Voraussetzungen

Anlass der Aufstellung des v. g. Bebauungsplanes war die Notwendigkeit, aufgrund geänderter Nutzungsvorstellungen und Eigentumsverhältnisse, den betreffenden Bereich neu zu ordnen.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wilhermsdorf ist der betreffende Bereich als „Fläche für Bahnanlagen“ ausgewiesen.

Nachdem die ausgewiesene Nutzung nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten und Erfordernissen Rechnung trägt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die Änderungsgründe sind in der Erläuterung zur FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG genauer dargestellt.

Der Flächennutzungsplan sieht als zukünftige Nutzung

**GEWERBEGEBIET (GE) gem. BauNVO § 8 vor.**

Diese Nutzung wird in den Bebauungsplan übernommen und hinsichtlich der Planungsvorgaben präzisiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Grundstücke:

Flur-Nrn. 719/6, 719/9

## 2. Bestandsdarstellung, Planungskriterien

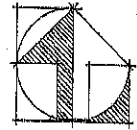
Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine typisch dörfliche Gemengelage im Bereich des Ortsrandes.

Direkt im Süden an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die mit etwa 8.000 – 10.000 Fahrzeugen pro Tag vielbefahrene Staatsstraße 2252, welche im westlichen Verlauf als Umgehungsstraße von Wilhermsdorf ausgebaut ist.

Südlich der Staatsstraße befindet sich eine gemischte Bebauung aus gewerblichen Kleinbetrieben, Läden und Wohnungen. Dieser Bereich ist von der Nutzung her einzuordnen als MISCHGEBIET nach § 6 BauNVO.

Im Westen läuft der Planungsbereich keilförmig an der Kreuzung der Ortsstraße mit der Staatsstraße bzw. der Bahnlinie aus.

Im Norden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die in geringem Abstand verlaufende Zenngrund-Bahnlinie „Siegelsdorf Markt Eribach“. Darüber, weiter



im Norden, befindet sich die Gartenstraße, die Erschließungsstraße für die nördlich von ihr liegende Wohnbebauung.

Östlich wird der Geltungsbereich begrenzt durch ein fast an der Grenze errichtetes gewerblich genutztes Lagerhaus.

Der Geltungsbereich liegt im mit Satzung vom 20.11.1998 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altort Wilhermsdorf“

Im Bericht zur vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB werden die möglichen Maßnahmen festgelegt (Seite 190 ff). Für die betreffenden Grundstücke wird „...in einer künftigen Ausbaustufe .... eine gewerbliche Nutzung für möglich gehalten“. Gleichzeitig wird auf die nicht unerhebliche städtebauliche Bedeutung des Bereiches hingewiesen.

### 3. Planung

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird für das Planungsgebiet GEWERBEGEBIET (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

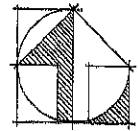
Eine andere Festsetzungsart wäre aufgrund der vorhandenen Immissionssituation nicht gerechtfertigt.

Um der städtebaulichen Bedeutung dieses „Eingangsbereiches“ von Wilhermsdorf gerecht zu werden, wurde die Errichtung von Lagerplätzen und Lagerhäusern ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund werden auch keine fliegenden Bauten zugelassen.

Auf eine Festlegung hinsichtlich der Vollgeschosse wurde verzichtet, da eine eindeutige Klassifizierung bei gewerblichen Gebäuden oft nicht möglich ist. Eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgt über die Festsetzung der zul. Trauf- und Firshöhen.

#### 3.2 Bauweise:

Die Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise wurden in enger Absprache mit dem Städteplaner des Marktes Wilhermsdorf getroffen.



Die aufgenommenen Festlegungen sollen einerseits eine zukünftige Bebauung nicht zu sehr einengen, andererseits jedoch eine ansprechende Bebauung im Planungsbereich gewährleisten.

Aus diesem Grund wurde eine Gliederung längerer Baukörper zwingend vorgeschrieben und die Höhenlage der Gebäude begrenzt. Die Festlegung der zul. Trauf- und Firsthöhen wurde unterschiedlich, in Anlehnung an die bestehende Bebauung auf der Südseite der Staatsstraße und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung festgelegt.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine straßennahe Bebauung wünschenswert. In Teilbereichen ist deshalb die Bebauung entlang der Staatsstraße festgeschrieben und die Abstandsflächenregelung der BayBO in diesem Bereich aufgehoben. Zur Verhinderung einer „Splitterbebauung“ ist die Anzahl der Baukörper in Teilbereichen begrenzt worden.

### 3.3 Sonstige Festsetzungen:

Um moderne Bauformen nicht auszuschließen, werden neben Satteldächern auch Flach- und Pultdächer zugelassen.

Hinsichtlich der Stellplätze und Einfriedungen wird auf bestehende Regulaarien und Verordnungen Bezug genommen.

Hinsichtlich der Entwässerung werden die Vorgaben des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal in die Festsetzungen eingearbeitet.

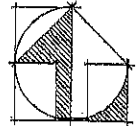
Bezüglich einer Bebauung entlang der nördlichen Grenze, zur Bahnlinie bzw. zum Bahngelände hin, wurden die Vorgaben der DB Netz AG übernommen.

### 4. Erschließung:

Auf die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird aufgrund des Grundstückszuschnittes und der direkt angrenzenden Staatsstraße verzichtet.

Die Grundstückseinfahrten von der Staatsstraße wurden, unter Berücksichtigung der geplanten Tankstelle und der Nutzung der Restfläche, so weit wie möglich minimiert.

Die voraussichtlich viel frequentierte Tankstellenzu- und -ausfahrt wurde möglichst weit entfernt von den bestehenden Kreuzungen der Staatsstraße, auf der Ostseite des Grundstückes platziert.



Im westlichen Bereich wurde die bestehende Grundstückszufahrt gegenüber der Einmündung der Hubstraße belassen.

Aufgrund des sehr schmalen Grundstückszuschnittes ist, zur Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung und einer sinnvollen Grundstücksaufteilung, noch eine Zufahrt ca. in der Mitte des Geltungsbereiches erforderlich und eingeplant.

**5. Immissionsschutz:**

Die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen haben aufgrund der unter Pkt. 1 beschriebenen Lage eine erhebliche Bedeutung. Die zulässigen Lärmpegel sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und den dazugehörigen zulässigen Immission zu begrenzen. Ein noch in Auftrag zu gebendes Schallschutzgutachten wird auf Grundlage der v. g. Kriterien die zulässigen Werte ermitteln.

Das noch zu erstellende Schallschutzgutachten ist Teil des Bebauungsplanes.

**6. Grünordnung:**

Eine Begrünung / Bepflanzung ist im Planungsbereich bisher nicht vorhanden.

Die Festlegung von zukünftigen Grünordnungsmaßnahmen erfolgt noch gemäß gesetzlicher Erfordernis und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

**7. Flächenbilanz:**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 4 585 m<sup>2</sup>

Aufgestellt:

Markt Erlbach, 06.02.2003

