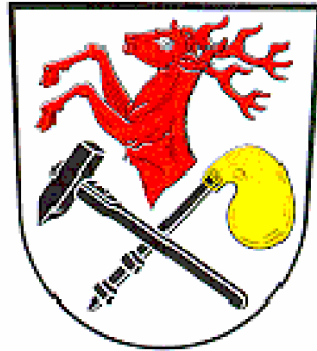


Gemeinde Bischofsgrün

Landkreis Bayreuth



Begründung

in der Fassung vom 20. Januar 2009

zum

Bebauungsplan

Fröbershammer „Talstation-Nord“

Entwurfsverfasser:



INGENIEUR – TEAM

GEBHARDT · BRÖMME · HAHN GmbH

1. Ziel und Zweck der Planung:

Ziel und Zweck der Ausweisung eines „Sondergebietes Wintersport/Freizeit“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Bereich der Flurstücke 840, 841, 841/2, 841/4, 842, 842/5, 842/6, 842/8, 842/9, 843, 844, 844/1, 845, 845/2, 845/3, 846, 847/2, 847/4, 847/5 und 847/8 der Gemarkung Bischofsgrün.

Für die betrachteten Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan vom 20.08.1991 bereits Sonderbauflächen, Flächen für den Ruhenden Verkehr und Nutzung als Skigelände enthalten. Durch die zwischenzeitlich vollzogenen Veränderungen im Winter- und Freizeitsportbereich sowie der Belange der Naherholung und des Fremdenverkehrs ist eine Weiterentwicklung der Bauleitplanung gefordert.

Es besteht aus Sicht einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Notwendigkeit die Bebauung in diesem Bereich zu konkretisieren und zu erweitern, um eine geordnete bauliche Nutzung und zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan „Fröbershammer Talstation-Nord“ als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert und dem dringend notwendigen Bedarf entsprochen und dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsgrün enthält bereits grundsätzliche Festlegungen zum vorliegenden Bereich. Der derzeitige Flächennutzungsplan vom 20.08.1991 soll zeitnah insgesamt den zwischenzeitlichen Entwicklungen und Veränderungen angepasst werden. Der vorliegende Bereich kann dann mit übernommen werden.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nummer 840, 841, 841/2, 841/4, 842, 842/5, 842/6, 842/8, 842/9, 843, 844, 844/1, 845, 845/2, 845/3, 846, 847/2, 847/4, 847/5 und 847/8 der Gemarkung Bischofsgrün und besitzt eine Fläche von 8,5 ha. Weiterhin werden Planungsflächen für Wintersport und Freizeit auf Flächen des Freistaat Bayern (Amt für Landwirtschaft und Forsten) nachrichtlich übernommen.

3. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsgrün ist das Plangebiet bereits Sonderbauflächen, Flächen für den Ruhenden Verkehr und Nutzung als Skigelände dargestellt. Die bisherige Nutzung (Seilschwebbahn, Talstation-Nord, Skipiste Ochsenkopf-Nord usw.) entspricht bereits diesen Zwecken.

Im Vorliegenden Bereich bestehen keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung und baulichen Entwicklung. Eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung ist für den Erholungs- und Luftkurort Bischofsgrün von besonderer Bedeutung. Zum einen soll dem, ortsansässigen, Wintersportgewerbe sinnvolle Perspektiven zur Verfügung gestellt werden, zum Anderen sollen negative Entwicklungen und sog. „Wildwuchs“ verhindert werden. Die Gesamtflächen gliedern sich mit der vorgesehenen Nutzung sehr gut in die vorhandene Natur und Landschaft ein und stellt eine sinnvolle Ortsabrundung für diesen Bereich dar.

4. Städtebauliches Konzept/Flächenbilanz:

Die Darstellung wird in ein „Sondergebietes Wintersport/Freizeit“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), abgeändert. Die geplante Baugebietsfläche umfasst eine Gesamtfläche von rund 8,5 ha.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Ortstraße (Wunsiedler Str.) erschlossen. Von dort bestehen die Anbindungen zum überregionalen Verkehrsnetz (B 303 und BAB A 9). Die vorgesehene Bebauung gliedert sich direkt an die vorhandene Bebauung an. In Bischofsgrün liegen günstige infrastrukturelle Voraussetzungen vor.

Die geplante zulässige bauliche Nutzung passt sich in Form und Umfang der angrenzenden Bebauung und der regionalen Baugestaltung an. Die spätere Nutzung des Sondergebietes für Wintersport und Freizeit wird für unterschiedliche, öffentliche und gewerbliche Nutzung differenziert vorgegeben. Diese soll eine sinnvolle und bedarfsgerechte Nutzung für die einzelnen Teilbereiche ermöglichen.

5. Inhalt des Bebauungsplans:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fröbershammer Talstation-Nord“ wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet als „Sondergebiete Wintersport/Freizeit“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

SO:	Sondergebiete Wintersport/Freizeit gemäß § 11 (BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse:	Z I, II = E+D, III=K+E+D
Dachform:	SD 15- 30 °
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,5 bis max. 0,8
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,5 max. 1,2

Dachform und Dachneigung:

Die Dachneigung wird für Satteldächer auf 15- 30° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, schwarz, anthrazit und grau zulässig. Dachgauben sind bis zu 1/3 der Dachfläche zulässig. Der Abstand zum Giebelgesims soll mindestens 2,50 m betragen. Quergiebel sind zulässig. Beim Satteldach ist ein Kniestock von max. 0,75 m (gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette) zulässig.

Gestalterische Festlegungen:

Einzäunung sind entlang der Verkehrsflächen mit max. 1,2 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind diese bis max. 1,5 m zulässig. Wände, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

Verkehrskonzeption:

Das Plangebiet ist über die bestehenden Ortstraßen und öffentlichen Flächen bereits erschlossen. Fußläufige Verbindung zum Ortskern und der umgrenzenden Landschaft sind ebenfalls gegeben.

6. Grün- und Freiflächenkonzept:

Für die bebaubaren Flächen erfolgt ein Pflanzgebot von Laubbäumen (Hochstämmen) und Sträuchern. Die Lage im Baugrundstück ist frei wählbar. Als Pflanzenmaterial sind möglichst Bäume und Sträucher entsprechend der nachstehenden Gehölzliste zu verwenden. Von den Standorten kann ggf. abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern. Eine genaue Festlegung erfolgt im Rahmen gesonderter Grünordnungspläne im Zuge der jeweiligen Bauvorhaben.

Gehölzliste:

a) Bäume

		Mindestgröße
Acer campestre	Feldahorn	H, 3xv, 12-14
Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv, 12-14
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H, 3xv, 12-14
Alnus glutinosa	Schwarzerle	H, 3xv, 12-14
Betula pendula	Birke	H, 3xv, 12-14
Carbinus petulus	Hainbuche	H, 3xv, 12-14
Fraxinus excelsior	Esche	H, 3xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 3xv, 12-14
Quercus petraea	Traubeneiche	H, 3xv, 12-14
Quercus robur	Stieleiche	H, 3xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3xv, 12-14
Tilia cordata	Winterlinde	H, 3xv, 12-14
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	H, 3xv, 12-14
Obstbäume nach Wahl		Hochstämmen

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	He, 2xv, 150-175
Carpinus betulus	Birke	He, 2xv, 150-175
Cornus mas	Kornelkirsche	Str, 2xv, 60-100
Cornus sanguinea	Hartriegel	Str, 2xv, 60-100
Corylus avellana	Hasel	Str, 2xv, 60-100
Crataegus monogyna	Weißdorn	He, 2xv, 60-100
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str, 2xv, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	Str, 2xv, 60-100
Salix caprea	Salweide	Str, 2xv, 60-100
Sambucus nigra	Holunder	Str, 2xv, 60-100
Viburnum lantana	Schneeball	Str, 2xv, 60-100

Soweit möglich sind autochthone Sorten zu verwenden.

7. Maßnahmen zur Lärmbeschränkung:

entfällt

8. Maßnahmen zur Verwirklichung:

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im vorliegenden Bereich im Mischsystem. Für das anfallende Niederschlagswasser der Straßen- und Dachflächen sollte eine Ableitung zum Vorfluter erfolgen. Durch die empfohlene wasserdurchlässige Ausführung der befestigten Grundstücksflächen soll eine bessere Grundwasserneubildung unterstützt werden. Innerhalb der Baugrundstücke sollen Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung angeordnet werden.

Die anfallenden Abwässer können über den vorhandenen Ortskanal der Kläranlage in Bischofsgrün zugeführt und dort entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gereinigt.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Es ist ein Anschluß an die gemeindliche Trinkwasserversorgung vorgesehen. Der Wasserverbrauch ist durch die gemeindliche Trinkwasserversorgung gesichert.

Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

Die Löschwasserversorgung ist durch die gemeindliche Trinkwasserleitung (Hauptleitung DN 150) und die Entnahme im Weißen Main gesichert. Im Abstimmung mit der Feuerwehr können ggf. weitere Hydranten angeordnet werden.

Denkmalschutz:

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

9. Landschafts- und Naturschutz:

Die vorgesehene Nutzung entspricht im Wesentlichen derjenigen im Bestand. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Aufgestellt:

Bayreuth, 20.01.2009