

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Kindergartenstraße“
des Marktes Kallmünz

1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet gehört zum Landkreis Regensburg und befindet sich im Markt Kallmünz. Der Bebauungsplanbereich liegt ungefähr in der Ortsmitte von Kallmünz und wird über drei Straßen (Schulstraße, Kindergartenstraße und Zum Fuchsenbügl) angefahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 6.305 m². Auf dieser Fläche befinden sich bereits ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, sowie dazugehörige Parkflächen.

Das Gelände verläuft gleichmäßig auf einer Höhe von ca. 344 müNN.

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Holzheimer Straße“ wird im Bereich des dargestellten Geltungsbereiches vollumfänglich ersetzt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gemeindebedarf Kindergarten/Kindertagesstätte/Kinderkrippe nach den Bestimmungen des § 11 BauNVO bereitzustellen.

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Durch einen Bebauungsplan ist die Fläche noch nicht überplant.

Auf der Fläche befinden sich bereits eine Kinderkrippe, sowie ein Kindergarten und dazu gehörige Parkflächen. Die Erweiterung des Kindergartens ist bereits geplant und genehmigt. Die Baumaßnahme soll im Herbst 2020 begonnen werden.

Es ist geplant aus den bisher geteilten Flächen Kinderkrippe und Kindergarten eine große Fläche mit der Zweckbestimmung Gemeindebedarf Kindertagesstätte/Kinderkrippe zu schaffen. Dafür soll die Kindergartenstraße verlegt werden. Die bestehende Kindergartenstraße wird zurückgebaut. Somit bietet die neu geschaffene Fläche mehr Entwicklungsspielräume für zukünftige Erweiterungen. Der Austausch von Kindergarten zu Kinderkrippe kann so verkehrssicherer und einfacher gestaltet werden.

Um das Gebiet einer dieser entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen, und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan ebenfalls mit angepasst werden.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Gestaltung, Nutzung

Die Planung verfolgt das Ziel, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Gebiet zu schaffen, sowie die Erschließung zu sichern. Regelungen für die Lage von möglichen Nutzungen werden getroffen. Die baulichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten werden definiert.

3.2 Städtebauliche Ordnung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Kallmünz ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet - Kindertagesstätte dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen sind Gebäude und sonstige Anlagen zugelassen, die dem Nutzungszweck dienen bzw. ihm zugeordnet sind.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen (§ 19 BauNVO und § 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.

3.3 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von dem Schulweg, von der Kindergartenstraße und zum Fuchsenbügl. Die Verbindung zwischen der Kindergartenstraße und dem Schulweg auf der südwestlichen Seite wird abgebrochen. Künftig soll eine neue Verbindung direkt von „zum Fuchsenbügl“ in die „Kindergartenstraße“, zwischen dem bestehenden Kindergarten und dem bestehenden Transportunternehmen, hergestellt werden.

Die Verbindung zum Parkplatz soll momentan bestehen bleiben. Falls dies irgendwann verlegt werden sollte wird auch der noch verbleibende restliche Bereich der Kindergartenstraße zurückgebaut.

3.4 Ver- und Entsorgung

Durch den Markt Kallmünz ist die Ver- und Entsorgung des Sondergebietes durch die Erschließung sicherzustellen.

3.5 Einfriedungen

Entlang der nördlichen Grenze der neu geplanten Kindergartenstraße ist eine bauliche Trennung zum angrenzenden Transportunternehmen herzustellen. Durch die bauliche Trennung soll die Sicherheit der Kinder gewährleistet werden. Es soll vermieden werden, dass gerade durch den An- und Abfahrtsverkehr, die Kinder das Grundstück betreten können. Dabei ist auf eine sichere Ausführung der baulichen Trennung zu achten. Näheres regeln die zugehörigen Festsetzungen.

3.8 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Sondergebiet ist durch die öffentliche Erschließung im Bestand sichergestellt.

Nach Überprüfung des best. Leitungsnetzes kann der nach Merkblatt W405 erforderliche Grundschatz auch für die Erweiterung sichergestellt werden.

Baugenehmigung


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

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 20.01.2020

Ingenieurbüro Preihsl + Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld


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

Der Marktgemeinderat Kallmünz hat amdie vorstehende Begründung vom zum Bebauungsplan vom beschlossen.

Kallmünz, den

MARKT Kallmünz

Ulrich Brey
1. Bürgermeister