

GLIEDERUNG

- 1. Anlass zur Durchführung**
 - 1.1 Bestand
 - 1.2 Planung
 - 1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

- 2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
 - 2.1 Regionaler Flächennutzungsplan Frankfurt/Rhein-Main
 - 2.2 Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“
 - 2.3 Planungsrechtliche Situation

- 3. Weitere Fachplanungen und Gutachten**
 - 3.1 Artenschutzrechtliche Bewertung

- 4. Verkehr**
 - 4.1 Motorisierter Individualverkehr
 - 4.2 Ruhender Verkehr

- 5. Ver- und Entsorgung**
 - 5.1 Trink- und Löschwasser
 - 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

- 6. Textliche Festsetzungen**

3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

1. Anlass zur Durchführung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ stammt aus dem Jahr 1973. Seit diesem Zeitpunkt haben immer mehr landwirtschaftliche Betriebsstellen die Nutzung aufgegeben. Das Quartier wandelt sich sukzessive zu einem Wohngebiet. Diese Veränderungen machen es notwendig das Gebiet neu zu überplanen. Hierbei ist es u.a. Zielsetzung die innerörtlichen Nachverdichtungspotentiale aufzuzeigen, um einem weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich entgegenwirken zu können und die Ortsmitte als sozialen Mittelpunkt zu stärken.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Münzenberg entschieden diese Entwicklung auf einem unbebauten Grundstück durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu beginnen. Auf Grundlage der durch diese Planung gewonnenen Erkenntnisse ist beabsichtigt auch den weiteren Innerortsbereich zu einem späteren Zeitpunkt zu überplanen.

1.1 Bestand



Luftbild, unmaßstäblich

Das Grundstück ist unbebaut.

Die Bebauung entlang der Mittelstraße wird geprägt durch zweigeschossige Wohngebäude, die dicht, teilweise unmittelbar, am Gehsteig stehen. Vereinzelt sind noch die früheren dörflichen Strukturen mit dem Wohngebäude an der Straße und dem im hinteren Teil des Grundstücks quergestellten Nebengebäude erkennbar.

Hinter dem Anwesen schließt eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstelle, jetzt Tiernaturheilkunde (Bahnhofstraße 28 – 30) an das Anwesen.

1.2 Planung

Auf dem unbebauten Grundstück sollen zwei Wohngebäude mit jeweils zwei Wohneinheiten errichtet werden.

Während das vordere Gebäude die Baulücke im Straßenraum schließt, nutzt das rückwärtige Wohnhaus in Anlehnung an die frühere dörfliche Bebauungsstruktur (rückwärtige Scheune) das innerörtliche Nachverdichtungspotential.

Beide Gebäude werden zweigeschossig ausgebildet und erhalten eine Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss. Entsprechend der umgebenden Bebauung bilden steile Satteldächer den oberen Gebäudeabschluss.

Die notwendigen Stellplätze werden möglichst dicht an der Straße angeordnet, um im rückwärtigen Bereich geschützte private Aufenthaltsbereiche entwickeln zu können.

3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich Das Plangebiet liegt in zentraler Lage von Gambach.

Es wird in seiner räumlichen Lage begrenzt

- Im Osten durch die Mittelstraße (Flurstück mit den Fl. Nr. 871,
- Im Süden durch das Flurstück mit der Fl. Nr. 651/1,
- Im Westen durch die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 560/3 und 558/1 sowie
- Im Norden durch die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 555 und 554/1.

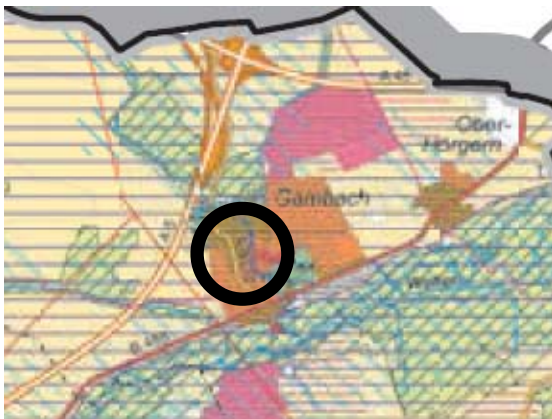
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Gambach und umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 560/2.

Die Größe des Plangebiets beträgt 1.097 m².

2. **Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan Frankfurt/Rhein-Main

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche Bestand dar.



Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Frankfurt/Rhein-Main

Gemäß der Zielanpassung an Ziel Z 3.4.1-9 des Regionalen Flächennutzungsplans ist im Rahmen der Bauleitplanung bezogen auf das Bruttobauland nachfolgende Dichtevorgabe einzuhalten:

- Im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten/ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten/ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- oder U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten/ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet:

- Durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteils,
- durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Das Plangebiet liegt in einem dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnenden Quartier.

3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

Es sollen bis zu 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der halben Straßenbreite beträgt die Dichte 29 Wohneinheiten/ha.

Resümee

Auf dem Anwesen wird eine Dichte von 29 WE/ha entwickelt. Diese Dichte liegt im Bereich der anzustrebenden Ziele des Regionalen Flächennutzungsplans. Die landesplanerischen Vorgaben werden berücksichtigt.

2.2 Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan AI“, rechtsverbindlich seit dem 11.08.1973

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Obergrenzen der baulichen Nutzung betragen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse.

Satteldächer mit Dachneigung 40° bis 50°.

Baugrenze nur bis zu einer Tiefe von ca. 23,0 m.



Ausschnitt aus dem B-Plan, unmaßstäblich

2.3 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen sind. Die Größe des Plangebietes beträgt 1.097 m².

Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,4 ist eine überbaubare Fläche von ca. 439 m² realisierbar.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 439 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ sichergestellt.

3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

Der Regionalverband Frankfurt RheinMain hat mitgeteilt, dass die Plangebietsgröße mit ca. 0,25 ha unterhalb der Darstellungsgrenze liegt und aus diesem Grund die derzeitige Darstellung „Gemischte Baufläche, Bestand“ beibehalten wird.

3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Artenschutzrechtliche Bewertung

Das Anwesen ist mit Ausnahme einer kleinen Nebenanlage an der südlichen Grundstücksgrenze unbebaut. Die Nebenanlage wird nicht abgebrochen, sondern in die Planung integriert.

Auf dem Grundstück stehen keine größeren Bäume, die geschützten Tier- und Vogelarten als Lebensraum oder als Nistmöglichkeit dienen könnten.

Insofern kann sichergestellt werden, dass für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

4. Verkehr

4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Mittelstraße verkehrlich erschlossen. Die Straße ist in ihrer Querschnittsbreite ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können.

Rettungswege

Die rückwärtige Fassade des hinteren Gebäudes weist eine Entfernung von ca. 33 m zur Straße auf. Damit müssen Feuerwehrfahrzeuge nicht auf das Grundstück fahren.

Da nur Gebäude realisiert werden, deren Brüstungshöhe des höchstgelegenen Geschosses mit Aufenthaltsräumen 8,0 m über Gelände nicht überschreiten, ist eine Umfahrung der Gebäude mit Rettungsfahrzeugen entbehrlich, da die obersten Aufenthaltsräume mit Leitern erreicht werden können. Im Einsatzfall kann das rückwärtige Gebäude somit zu Fuß erreicht werden.

4.3 Ruhender Verkehr

Alle notwendigen Stellplätze werden ebenerdig auf dem Grundstück angeordnet.

5. Ver- und Entsorgung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ ändern sich die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung gegenüber dem bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 „Sanierungsgebiet Teilplan A“ kaum messbar.

5.1 Trink- und Löschwasser

Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem.

Das Grundstück wurde bei der Dimensionierung des Mischwasserkanals berücksichtigt. Um dennoch die Menge des anfallenden Niederschlagswassers gering halten zu können, wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche

3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Auf eine Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers muss verzichtet werden, um Schäden an der Bausubstanz ausschließen zu können.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann gesichert werden.

6. Textliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Alt:

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Neu:

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird beibehalten.

Da auf der räumlich begrenzten Fläche nur Nutzungen mit geringem Flächenbedarf untergebracht werden können, werden nur Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO zugelassen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke werden in diesem Gebiet nicht zugelassen, sollen aber in den zu erweiternden Flächen Berücksichtigung finden.

Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie nicht benötigt werden, flächenmäßig nicht darstellbar sind oder störenden Verkehr anziehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen:

Alt: Sockelhöhe von 1,0 m für das Vordergebäude und 0,4 m für das hintere Gebäude, Wandhöhe ab Sockel 5,75 m

Neu: Die Wandhöhe wird auf 6,50 m begrenzt.

Mit der Begrenzung der Wandhöhe auf 6,50 m wird die Realisierung von zwei Geschossen ermöglicht. Die Höhe entspricht der der umgebenden Bebauung.

Durch die Festsetzung einer Wandhöhe wird die Festlegung einer Sockelhöhe entbehrlich. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten mindestens 1 Wohnung barrierefrei zugänglich sein muss und insofern festgesetzte Sockelhöhen zu unnötigen Erschwernissen bei der Realisierung führen könnten.

6.2.2 Grundflächenzahl

Alt: 0,4

Neu: Die Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten.

6.2.3 Geschossflächenzahl

3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

Alt: 0,6

Neu: 0,8

Mit dem Anheben der Geschossflächenzahl soll eine verträgliche innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Die festgesetzte Geschossflächenzahl bleibt dennoch weit unter der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl wurde die Dachgeschossebene mit berücksichtigt.

6.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Alt: Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Neu: Keine Festsetzungen

Die Festsetzung von Vollgeschossen ist entbehrlich, da mit der Wandhöhe in Verbindung mit der Dachneigung und der Firstrichtung die baulichen Möglichkeiten eindeutiger definiert werden.

6.3 Bauweise

Alt: keine Baulinie

Neu: Baulinie für Grenzbebauung

Durch eine Baulinie wird planungsrechtlich gesichert, dass auch 4 Stellplätze oder 3 Stellplätze und eine Nebenanlage an der Grundstücksgrenze realisiert werden dürfen. Damit von diesen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen, wurden die Stellplätze auf dem Grundstück verteilt angeordnet. Zwei dieser möglichen Stellplätze grenzen unmittelbar an bestehende Nebengebäude. Von diesen gehen somit keine Beeinträchtigungen aus.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Alt: Die an der Südgrenze ausgewiesene Fläche für Garagen entfällt.

Neu: Entsprechend der Neuplanung sind nur noch Carports und offene Stellplätze vorgesehen, um die Flächen effektiv nutzen zu können und den Versiegelungsgrad gering zu halten.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alt: keine Festsetzungen

Neu: Um ein Mindestmaß an Durchgrünung sicherstellen und Anreize zur Verbesserung des Kleinklimas schaffen zu können, sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen.

Neu: Um möglichst wenig Niederschlagswasser in das Kanalnetz einleiten zu müssen und damit die Kläranlage entlasten zu können, sind Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

Neu: Um keine Verbotstatbestände beim Artenschutz auszulösen, werden Regelungen zu Rodungen festgesetzt.

6.6 Dachgestaltung

Alt: Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° bei zweigeschossigen Hauptgebäuden, bei allen übrigen Gebäuden Flachdächer oder geneigte Dächer bis 22°.

Neu: Satteldächer werden beibehalten. Der Gestaltungsspielraum der Dachneigung für die zweigeschossigen Hauptgebäude wird auf 45° bis 50° eingeeengt, um die Charakteristik der steilen Dächer in der Nähe zur Ortsmitte wahren zu können.

Für eingeschossige Anbauten wie Eingangsüberdachungen, Wintergärten oder überdachte Terrassen werden keine Regelungen getroffen.

Für Nebenanlagen und Carports wird der Neigungswinkel der Dächer auf 15° beschränkt, damit solche untergeordneten Anlagen nicht überdimensioniert erscheinen.

6.7 Dachaufbauten

Alt: keine Festsetzungen

Neu: Um ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachfläche gewährleisten zu können und damit Dachaufbauten nur untergeordnet in Erscheinung treten, dürfen diese Aufbauten nur ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen. Dacheinschnitte sind aus denselben Gründen nur zur straßenabgewandten Fassadenseite zulässig.

6.8 Dachdeckung

Alt: keine Festsetzungen

Neu: Um ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu ermöglichen, werden nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen.

6.9 Außenwandgestaltung

Alt: keine Festsetzungen

Neu: Um ein ruhiges Erscheinungsbild der Häuserfassaden zu ermöglichen, werden nur Putzfassaden in hellen Farbtönen zugelassen. Akzentuierungen bei untergeordneten Bauteilen sind zulässig.

6.10 Einfriedungen

Alt: keine Festsetzungen

Neu: Um ein sicheres Ein- und Ausfahren gewährleisten zu können, werden Einfriedungen zur Straße erst 2,50 m hinter der Gehwegkante zugelassen. In dieser Tiefe dürfen Einfriedungen an der seitlichen Grundstücksgrenze auch nur 1,0 m hoch ausgebildet werden. Ansonsten ist eine Einfriedungshöhe von 2,0 m zulässig.

6.11 Bodenbeläge

Alt: keine Festsetzungen

3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

Neu: Um ein übermäßiges Aufheizen im Ortsinneren vermeiden zu können, werden zur Befestigung von Wegen, Terrassen, Stellplätze und deren Zufahrten nur Materialien in hellen Farbtöne zugelassen.

6.12 Abstandsflächen

Alt: Wird an eine mit der Grundstücksgrenze übereinstimmende Baugrenze nicht angebaut, gelten folgende Mindestgrenzabstände:

bei 1-geschossigen Bauten	2,50 m,
bei 2-geschossigen Bauten	
mit einer Grundstückbreite bis 12 m	3,50 m,
mit Grundstückbreiten zwischen 12,0 m und 15,0 m	4,0 m,
für alle breiteren Grundstücke	5,0 m.

Neu: Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 der aktuellen HBO (0,4 x H).

Aschaffenburg, den 24. Oktober 2017

PlanerFM – Tropp Plan

