

Stadt Münzenberg – Stadtteil Gambach

4. Änderung des Bebauungsplans

„Sanierungsgebiet Teilplan A“

Begründung

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser

Stand: 09. April 2017



Projektgemeinschaft:

PLANER FM FACHE MATTHIESEN GbR
STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
TROPP-PLAN
ARCHITEKT ◦ STÄDTEBAUARCHITEKT

Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

1. Anlass zur Durchführung

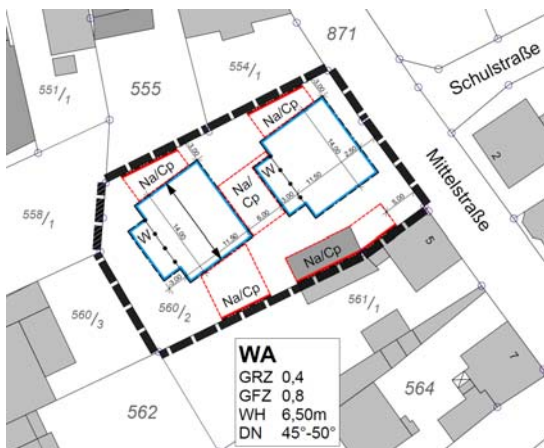
Gegenüber der ursprünglichen Planung, die zwei Wohngebäude auf einem Anwesen vorsah, sollen nun zwei eigenständige Grundstücke gebildet werden. Die Neuparzellierung des Anwesens 560/2 in 560/4 und 560/5 hat jedoch ergeben, dass sich hierdurch die Planungsabsichten nicht mehr umsetzen lassen, da die Anforderungen an das Abstandsflächenrecht nicht gewahrt werden können. Insofern wurde es notwendig, die Baufelder an die Neuparzellierung anzupassen.

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

2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

2.1 3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“, rechtsverbindlich seit dem 30.01.2018

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Obergrenzen der baulichen Nutzung betragen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Es sind nur Satteldächer mit Dachneigung 45° bis 50° zulässig.



3. Änderung des Bebauungsplans, unmaßstäblich

2.2 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.

4. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

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.

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

An der verkehrlichen Erschließung ändert sich gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ nichts.

5. Ver- und Entsorgung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ ändern sich die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung gegenüber 3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ nicht.

6. Textliche Festsetzungen

Gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ sind folgende Änderungen geplant:

6.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Alt.

Nebenanlagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Neu:

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung:

Die Lage der Stellplätze wird nicht mehr zwingend festgesetzt.

Durch die Neuparzellierung der Grundstücke regelt sich die Anordnung der jeweiligen Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze durch die Anforderungen des § 6 HBO sowie die Stellplatzsatzung.

4. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“

6.2 Dachform und Dachneigung

Alt.

Von der Dachneigung ausgenommen sind Dachaufbauten und eingeschossige Anbauten wie Eingangsüberdachungen, Wintergärten und überdachte Terrassen.

Carports und Nebenanlagen sind als Flach- oder Pultdächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.

Neu:

Von der Dachneigung ausgenommen sind Dachaufbauten und eingeschossige Anbauten wie Eingangsüberdachungen, Wintergärten, überdachte Terrassen und Carports.

Garagen und Nebenanlagen sind als Flach- oder Pultdächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.

Mit der Änderung der Dachneigung auch für Carports soll die Überdachung eines Carports im Anschluss an das Hauptdach (abgeschlepptes Dach) ermöglicht werden.

6.3 Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ werden unverändert übernommen und sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ersetzt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“ die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Teilplan A“.

Aschaffenburg, den 09. April 2018

PlanerFM – Tropp Plan

