

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „SILZ – ÄNDERUNGSPLAN 2“

BEGRÜNDUNG

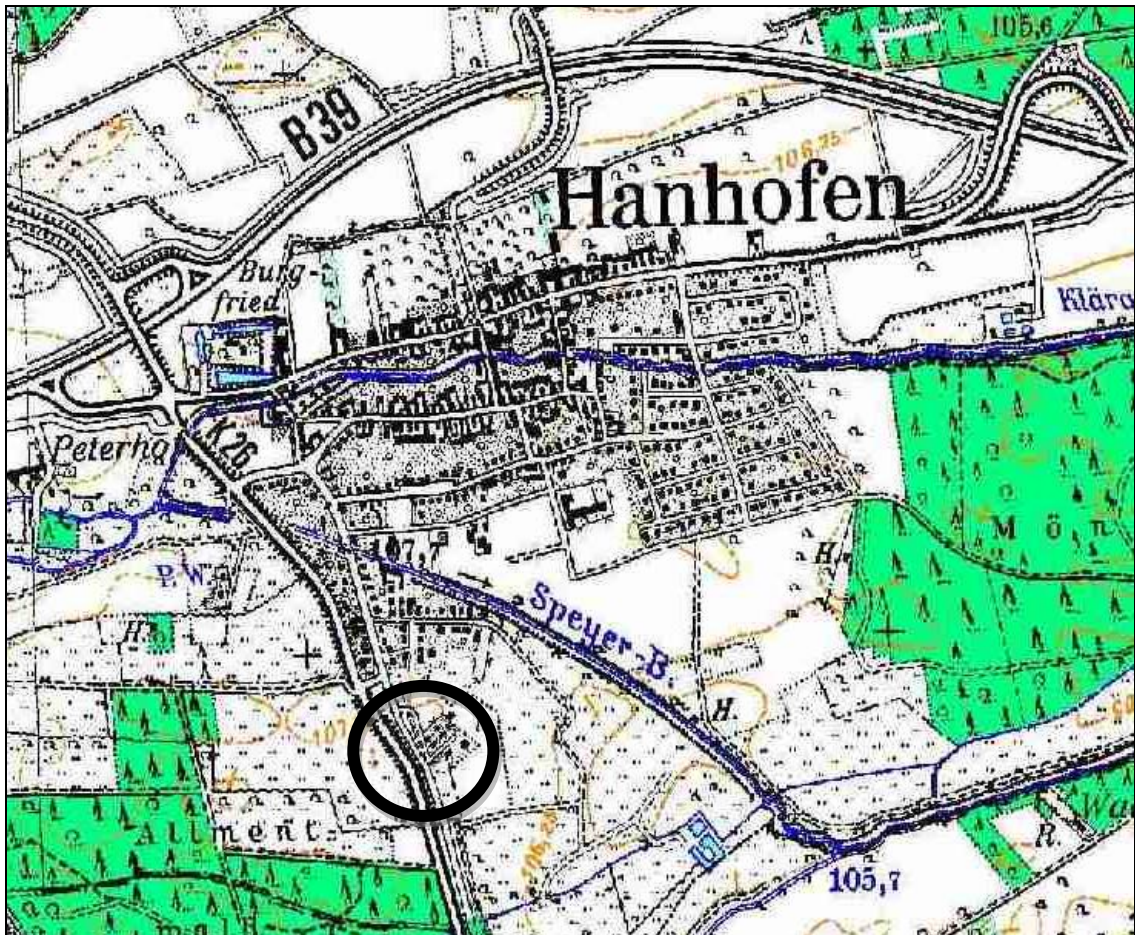
OKTOBER 2014

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Regionaler Raumordnungsplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
5. Bisheriges Baurecht	5
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele	6
6.1 Vorhandene Bebauung	6
6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	7
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	7
6.4 Immissionsschutz	7
7. Änderungen der Festsetzungen	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung und Mindestgröße der Baugrundstücke	8
7.3 Bauweise	9
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen	9
7.5 Örtliche Bauvorschriften	9
7.6 Grünordnung	10
7.7 Ver- und Entsorgung	11
8. Bodenordnung	11

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Da Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Hanhofen, östlich der K 26 an der Harthäuser Straße.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 240 m². Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 800/2
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 801
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 802
- im Westen durch die Harthäuser Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 800/1.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Eigentümer des Anwesens Harthäuser Straße 34, das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück abzureißen und durch einen Neubau in gleicher Größe zu ersetzen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) ist dieser Ersatz des bestehenden Gebäudes in gleicher Größe jedoch nicht zulässig, da die festgesetzte GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,8 bereits durch das Bestandsgebäude überschritten werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Silz“ war es nicht Ziel der Gemeinde, bestehende bauliche Nutzungen unzulässig werden zu lassen. Zugleich ist es aktuelles Ziel der Gemeinde, einen Ersatz des bestehenden Gebäudes durch einen Neubau in gleicher Größe zu ermöglichen. Daher soll der Bebauungsplan „Silz“ entsprechend angepasst werden.

Planerische Ziele der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere:

- planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung
- Ermöglichung einer Ersatzbebauung zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- eine geordnete Nachverdichtung im Plangebiet

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Nachverdichtung bzw. den Bestandserhalt einer bereits bebauten Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist der Bereich des Plangebietes als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

Im Entwurf des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Stand März 2012) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand, überlagert mit der nachrichtlichen Darstellung als landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Silz“ aus dem Jahr 1988, der zuletzt durch den Bebauungsplan „Silz – Änderungsplan I“ mit Rechtskraft vom 15.05.1996 geändert wurde.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind alle in § 6 BauNVO genannten Nutzungen. Einrichtungen und Anlagen zum Sammeln und Lagern von Altmaterialien sind ausdrücklich als „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit GRZ 0,4 und GRZ 0,8 festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen, wobei durch die festgesetzte Traufhöhe von 5,5 m sichergestellt ist, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dach befindet. Die überbaubare Grundstücksfläche ist vom westlichen Ast der Harthäuser Straße deutlich, mindestens jedoch um 5 m abgerückt.

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise mit einem zulässigen Anbau an die südwestliche, südöstliche oder nordwestliche Grundstücksgrenze festgesetzt. Gebäude sind zur westlich gelegenen Harthäuser Straße giebelständig zu errichten. Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Für Garagen, Wirtschafts- und Nebengebäude sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° zulässig.



Bebauungsplan „Silz – Änderungsplan I“ (Ausschnitt) in der rechtskräftigen Fassung

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

6.1 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet besteht aus einem durch die westlich gelegener Harthausener Straße erschlossenen Grundstück, das mit einem giebelständigen Hauptgebäude bebaut war.

Das Gebäude befand sich baulich in einem ungenügenden Zustand und war zumindest mittelfristig grundlegend erneuerungs- oder ersatzbedürftig

Die bislang festgesetzte GRZ von 0,4 wird zumindest durch das Gebäude Harthausener Straße 34 bereits im Bestand deutlich überschritten, so dass ein Ersatz dieses Gebäudes derzeit planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

Da eine Straßenrandbebauung entlang der Harthausener Straße städtebaulich gewünscht ist und ein Abbruch des Gebäudebestandes mit anschließendem Neubau zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse geboten erscheint, ist es wesentliches Ziele der Planänderung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Neubaus zum Ersatz des Gebäudes Harthausener Straße 34 zu schaffen. Damit soll zugleich eine geordnete Nachverdichtung im Plangebiet

ermöglicht werden.

Nachdem durch den Bebauungsplan „Südwest“ ein Lärmschutz entlang der 25 geschaffen wurde, wird es als städtebaulich unkritisch bzw. als wünschenswert erachtet, wenn die Bebauung näher an die Harthäuser Straße heranrückt, so dass der Straßenraum baulich besser gefasst wird.

6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

- **Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist durch die südwestlich und südöstlich angrenzende Harthäuser Straße ausreichend erschlossen. Änderungserfordernisse an den öffentlichen Erschließungsanlagen ergeben sich nicht.

- **Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Strom und Wasser erschlossen.

Da es sich beim Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, ist davon auszugehen, dass die Kanalisation bereits auf die Aufnahme der Schmutz- und Niederschlagswässer der Fläche ausgelegt ist.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die privaten Freiflächen im Plangebiet sind größtenteils versiegelt und weisen keine nennenswerte gärtnerische Gestaltung auf.

Der im Bebauungsplan „Silz – Änderungsplan I“ als zu erhalten festgesetzte Baum ist nicht mehr vorhanden.

6.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen handelt es sich um den Verkehrslärm der westlich gelegenen K 26, die durch eine Schallschutzwand gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt ist. Wesentliche negative Einwirkungen der K 26 auf das Plangebiet sind daher aufgrund des aktiven Schallschutzes nicht zu erwarten

Gewerbelärm

Da der Bebauungsplan „Silz – Änderungsplan I“ die umgebenden Flächen – wie auch das Plangebiet – als Mischgebiet festsetzt, sind im Umfeld der Planung keine Betriebe zulässig, die das Wohnen wesentlich stören. Ein für die Abwägung beachtlicher Konflikt mit den umgebenden Gewerbebetrieben sowie aufgrund von Emissionen von Betrieben im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten.

7. Änderungen der Festsetzungen

Im Zuge der Planänderung sollen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Silz – Änderungsplan I“ soweit möglich unverändert erhalten bleiben. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Geltungsbereich jedoch durch eine Neufassung ersetzt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Silz – Änderungsplan I“, der seinerseits auf den Ursprungsbebauungsplans „Silz“ verweist, werden nur punktuell durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Silz – Änderungsplan II“ geändert oder ergänzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten. Das Planungsgebiet bleibt als Mischgebiet festgesetzt. Für die umgebenden Nutzungen wird damit gewährleistet, dass keine weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entstehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Mindestgröße der Baugrundstücke

Die im gültigen Bebauungsplans „Silz – Änderungsplan I“ festgesetzte GRZ von 0,4 wird im Zuge der Planänderung neu gefasst:

Es wird eine maximal zulässige überbaubare Grundfläche je Baugrundstück von 140 m² sowie eine maximal zulässige Geschossfläche von 280 m² festgesetzt. Damit wird eine angemessene Bebauung des im Planungsgebiet vorhandenen kleinen Grundstücks ermöglicht. Um einen Missbrauch bzw. eine städtebaulich nicht vertretbare übermäßige Verdichtung zu verhindern, wird zugleich eine Mindestgröße von 240 m² für ein Baugrundstück festgesetzt. Im ungünstigsten Fall kann sich somit eine GRZ von 0,58 bzw. eine GFZ von 1,17 ergeben. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete werden damit noch unterschritten.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % werden. Diese Festsetzung ist zur Klarstellung der zulässigen Versiegelung bei dem kleinen Grundstück erforderlich.

Die für das Plangebiet festgesetzte Zahl von maximal zwei Vollgeschossen wird unverändert übernommen.

7.3 Bauweise

Die durch den Änderungsplan „Silz – Änderungsplan I“ nicht veränderte Festsetzung des Bebauungsplans „Silz“ zur abweichenden Bauweise wird weiterhin unverändert übernommen. Damit bleibt im Plangebiet eine Grenzbebauung als auch eine Bebauung mit geringerem Grenzabstand als nach LBauO an der südöstlichen, südwestlichen oder nordwestlichen Grundstücksgrenze zulässig.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der bisher festgesetzte Mindestabstand von 5 m zur Harthäuser Straße wird auf 2 m reduziert, um ein Heranrücken der Bebauung an die Harthäuser Straße und so eine bessere räumliche Fassung des Straßenraums zu ermöglichen. Der geringe Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist städtebaulich vertretbar, da angrenzend an die Grundstücke Nebenflächen der Harthäuser Straße, nicht jedoch die Fahrbahn, liegen.

Mit dem Verschieben der Baugrenze nach Südwesten soll zugleich ein Abrücken einer möglichen Neubebauung des Anwesens Harthäuser Straße 34 von der rückwärtigen Grundstücksgrenze erleichtert werden.

Im Nord, Osten und Süden des Plangebiets erstreckt sich die überbaubare Grundstücksfläche unverändert bis zur Plangebietsgrenze.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß den Zielen der Bebauungsplanänderung wird – abgesehen von der Regelung zur Eingrünung von Vorgärten - keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen, in die bestehenden örtlichen Bauvorschriften einzugreifen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Silz“ mit den Änderungen des Änderungsbebauungsplans „Silz – Änderungsplan I“ gelten damit nahezu unverändert fort.

Nur in Bezug auf die Vorgartenflächen ergibt sich eine Lockerung dahingehend, dass nicht mehr eine Begründung von 50 % der Fläche gefordert wird. Vielmehr sind künftig die gesamten Vorgartenflächen gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht

für Zuwegungen, Zufahrten, PKW-Stellplätze oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO genutzt werden.

Damit wird den spezifischen Besonderheiten, die sich für das zur Straße sehr schmale Grundstück ergeben, angemessen Rechnung getragen, da es unter der bisherigen Vorgabe nur schwer möglich war, die notwendigen Zufahrten und Stellplätze im Bereich zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze unterzubringen.

7.6 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Durch die Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung.

Die Veränderung der maximal zulässigen Versiegelung lässt sich wie folgt bilanzieren:

	Bisheriges Baurecht	Künftiges Baurecht	Differenz
überbaubare Grundstücksfläche incl. Überschreitung für Nebenanlagen um 50%	140 m ²	210 m ²	+ 70 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche	100 m ²	30 m ²	- 70 m ²
Summe	240 m ²	240 m ²	

Die tatsächliche Versiegelung lag jedoch bereits bislang deutlich über der zulässigen Versiegelung.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist damit nicht erforderlich.

Weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke werden nicht

für erforderlich gehalten.

7.7 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten. Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind daher nicht erforderlich.

Da das Planungsgebiet bereits voll erschlossen ist, besteht – wie bislang - ein Anspruch auf Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation. Eine Versickerung des Niederschlagswassers, die angesichts der zum Teil schmalen Grundstücke ohnehin problematisch wäre, wird daher nicht vorgegeben.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.