

Bebauungsplan

Nr. 51/3

Enzen „Firmenicher Straße“

Begründung

1. Vorbemerkungen

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche dar. Da eine rechtskräftige Innenbereichssatzung für die Ortschaft Enzen noch nicht vorliegt, ist das Plangebiet als Außenbereich anzusehen und bedarf zur Baulandentwicklung der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 153, 95/5, 96,5 und 264 jeweils teilweise. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind der Plandarstellung 1:2000 zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,28 ha.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im Süd-Westen der Ortschaft Enzen an der Firmenicher Straße (L 61). Derzeit ist der Bereich unbebaut und wird als Wiese genutzt.

Durch das Neubaugebiet Enzen-Mitte auf der anderen Seite der Firmenicher Straße und durch die nördlich angrenzende Bebauung entlang derselben Straße hat das Plangebiet Anschluss an die Ortsbebauung gefunden.

Südlich grenzt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof (nur noch Wohnnutzung) an das Plangebiet.

1.4 Bisheriges Verfahren

Zur Beschleunigung des Verfahrens erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung und auf die Anwendung der Eingriffsregelung. Die für einen Bebauungsplan gem. § 13 a erforderlichen Vorbedingungen werden erfüllt.:

Es handelt sich um eine Vorhaben von weniger als 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP

Mit dem Vorhaben wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung Wohnraum in der Abwägung n angemessener Weise Rechnung getragen.

Darüber hinaus widerspricht es nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Zum Begriff der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB:

Die beschleunigte Maßnahme der Innenentwicklung endet dort, wo es um einen qualitativen, flächenhaft bedeutsamen Sprung von der Grünnutzung in die bauliche Nutzung geht.

Sehr häufig wird die Frage gestellt, ob am Rand einer Siedlung über § 13 a BauGB auch „Abrundungen“ in den Außenbereich hinein vorgenommen werden können.

Die Antwort lautet: Die Flächen, die mittels einer Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden dürfen, dürfen auch nach § 13 a BauGB überplant werden.

Mit anderen Worten: Alle Flächen, die durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt sind, dürfen auch über § 13 a BauGB in die Innenentwicklung hineingezogen werden.“

Quelle: Schmidt-Eichstätt, Erste Fragen und Antworten zur praktischen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB, in Baurecht 7/2007, Seite 1.148

Das Gesetz „bezieht sich aber auch auf Außenbereiche im Innenbereich, also Flächen, die zwar selbst zum Außenbereich rechnen, aber von einer baulichen Nutzung umgeben sind. Auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, können Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein. Isoliert in den Außenbereich vorstoßende Flächen können demgegenüber nicht im vereinfachten Verfahren des § 13 a BauGB geplant werden“.

Quelle: Krautzberger, Stürer, BauGB 2007: Stärkung der Innenentwicklung, in DVBI 2007, Heft 3, Seite 1

Vorgesehen sind ca. 3 neue Wohnbaugrundstücke, so dass gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB lediglich einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Hinzu kommt, dass es bei der Ausweisung als Baugebiet nicht um einen neuen baulichen Ansatz geht, sondern um einen Lückenschluss der Bebauung entlang der Firmenicher Straße zum südlich angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hof. Insofern ist die Lage durch die angrenzende Bebauung gem. § 34(4) Nr. 3 BauGB vorgeprägt.

2. Zielsetzung

Entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplans, der eine bauliche Erweiterungsfläche für die Ortschaft Enzen in diesem Bereich vorsieht, wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zusätzliche Wohn- und/oder nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung vorzugsweise für die einheimische Bevölkerung ermöglicht. Die Ortschaft Enzen erhält durch diesen Lückenschluss eine sinnvolle bauliche Abrundung zur freien Landschaft, die zudem eine ausreichende Eingrünung erhält.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird für das gesamte Plangebiet Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO festgesetzt.

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in den Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 „Gartenbaubetriebe,“ Nr. 7 „Tankstellen und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, weil sie sich aufgrund ihres Platzbedarfs störend auf die Wohnbebauung auswirken würden.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6(3) BauNVO ebenfalls unzulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse (I), die Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe (4,5 bzw. 9,0 m) und durch die GRZ (0,3) bestimmt. Durch die Unterschreitung der maximal in Mischgebieten zulässigen GRZ um 50 % wird eine Minimierung der Versiegelung erreicht.

Durch Festsetzung der Eingeschossigkeit und der Maximalhöhen soll ein harmonischer Abschluss der geplanten Bebauung zur freien Landschaft ermöglicht werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen, die mit 16 Metern Tiefe ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung des Baukörpers belassen.

Es sind nur freistehende Einzelhäuser zulässig, damit in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft keine massive Bebauung entstehen kann.

3.4 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei begrenzt.

Diese Festsetzung erfolgt in Hinblick auf den angestrebten Charakter des Baugebietes in lockerer Einzelhausbebauung.

Das Baugebiet ist wesentlich durch die dörfliche Einfamilienhausstruktur geprägt.

Mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude würden das Erscheinungsbild nachteilig beeinflussen.

3.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Firmenicher Straße (L 61). Aus Verkehrssicherheitsgründen wird im Einmündungsbereich der L 61 zur L 178 ein ausreichendes Sichtdreieck von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten. Da bisher noch kein Fußweg auf dieser Seite der Firmenicher Straße /L 61 vorhanden ist, setzt der Bebauungsplan angrenzend an die öffentliche Straßenparzelle eine 1,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ fest. Dieser Fußweg soll durch den Vorhabenträger errichtet und anschließend der Stadt übereignet werden (städtebaulicher Vertrag).

3.6 Stellplätze

Im Bebauungsplan werden mindestens zwei Stellplätze pro Grundstück festgesetzt. Die Garagenvorfahrten müssen mindestens 5 m tief sein, damit ein Fahrzeug abgestellt werden kann. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 3 Meter hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

3.7 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich

Zur Eingrünung der geplanten Bebauung zur freien Landschaft hin wird in Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass pro Grundstück in den nach Norden orientierten Gärten mindestens 3 hochstämmige Obstbäume gem. beiliegender Pflanzliste gepflanzt werden müssen. Zusätzlich wird durch städtebaulichen Vertrag abgesichert, dass der Grundstücksbesitzer eine Bepflanzung entlang der rückwärtigen nördlichen Grundstücksgrenze anlegen muss in Form einer Hecke mit eingestreuten Bäumen.

3.8 Technische Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) der vorhandenen Bebauung erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal der Firmenicher Straße. Durch die Festsetzung 10.0 wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser aus Kapazitätsgründen nicht in den Mischwasserkanal geleitet werden darf, sondern statt dessen zu versickern ist. Empfohlen wird die Vorschaltung einer Zisterne zur Regenwassersammlung.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Dachform

Für das gesamte Plangebiet sind nur Sattel - Walm (auch Krüppelwalm) - Pult - und Zeltdächer erlaubt.

Eine vorgeschriebene Dachneigung wird nicht festgesetzt.

4.2 Dacheindeckung

Die Dachflächen sind mit dunklen Dacheindeckungsmaterialien zu decken (anthrazit, schwarz, dunkelbraun, dunkelgrau).

Folgende Materialien sind zulässig: Tonziegel, Betonpfanne, Natur- u. Kunstschiefer und begrünte Dächer).

4.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

4.4 Einfriedungen

Als vordere Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum ein max. 0,30 m hoher Sockel und/oder ein Maschendrahtzaun mit 1,20m maximaler Höhe hinter der o. g. Hecke errichtet werden.

Als seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke sind lebende Hecken mit 2,00 m maximaler Höhe oder ein Maschendrahtzaun mit 1,60 m maximaler Höhe zulässig.

4.5 Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Oberkanten des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,5 m überschreiten.

5. Kosten

Der Grundstückseigentümer übernimmt sämtliche Personal- und Sachkosten für die Erstellung des Bebauungsplans.

Auch die Ortsrandeingrünung und der Bau eines Fußwegs wird durch den Grundstückseigentümer übernommen.

Im Auftrag

Mohr