

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Ziele des Bebauungsplanes	6
4	Anlage	8

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 436b "Maudacher Str. / Im kurzen Winkel"

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ??? am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 2.600m², die derzeit gewerblich genutzt wird. Sie befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 436 „An der Lindenstraße“. Mit dem Planverfahren soll dieser bestehende Bebauungsplan in dem betreffenden Teilbereich geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 436b „Maudacher Str. / Im kurzen Winkel“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Da die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² betragen wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte kann verzichtet werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverord- nung

(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom
31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
(BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü- fung

(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320
der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung von Abfällen

(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 1a
des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Geset-
zes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 98 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl.
S. 393)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 6, 7, 17 und 19 geändert durch § 46 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 294)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015
(GVBl. S. 383)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Maudach und umfasst den im nachfolgenden Lageplan (siehe Pkt. 4 Anlage) dargestellten Bereich zwischen der Maudacher Straße, den Straßen Im kurzen Winkel, An der Lehmgrube und Im Langen Winkel. Er erstreckt sich auf das Grundstück mit der Flurnummer 289/5 der Gemarkung Maudach, welches im Westen an das Flurstück 289/4 und im Süden an das Flurstück Nr. 285/2 der Gemarkung Maudach grenzt.

2.3 Quellenverzeichnis

[1]
[2]
[3]
[4] ...

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Das Plangebiet umfasst das Grundstück einer ehemaligen Tankstelle und wurde nach Aufgabe der Tankstellen-Nutzung gewerblich genutzt. Der Grundstückseigentümer, der die Fläche derzeit an ein Medienvertriebs-Unternehmen vermietet hat, hat Interesse an einer alternativen Nutzung und Verwertung angekündigt.

Die umgebenen Nutzungen sind überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie eine Gaststätte mit Kegelbahn befinden sich in westlicher Richtung an der Maudacher Straße.

Das Gebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 436 „An der Lindenstraße“. Darin ist für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die umgebenden Grundstücke ist dagegen offene bzw. Haus-Hof-Bauweise festgesetzt. Dies entspricht auch dem bebauten Umfeld: Entlang der Maudacher Straße ist dies durch eine giebelständige Straßenrandbebauung in 1- bis 2-geschossiger Haus-Hof-Bauweise geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich überwiegend 2-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise.

Bei einer Bebauung des Grundstücks entsprechend der Festsetzung geschlossene Bauweise könnten Baustrukturen entstehen, welche sich nicht in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und die Eigenart des Ortsbildes einfügen. Eine geschlossene Bebauung wäre zudem wegen der z.T. bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände nicht konsequent umsetzbar. Auch die festgesetzte Baugrenze entspricht nicht der heutigen städtebaulichen Anforderlichkeit. Um die städtebauliche Ordnung dauerhaft sicherzustellen ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 436b "Maudacher Str. / Im kurzen Winkel"

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

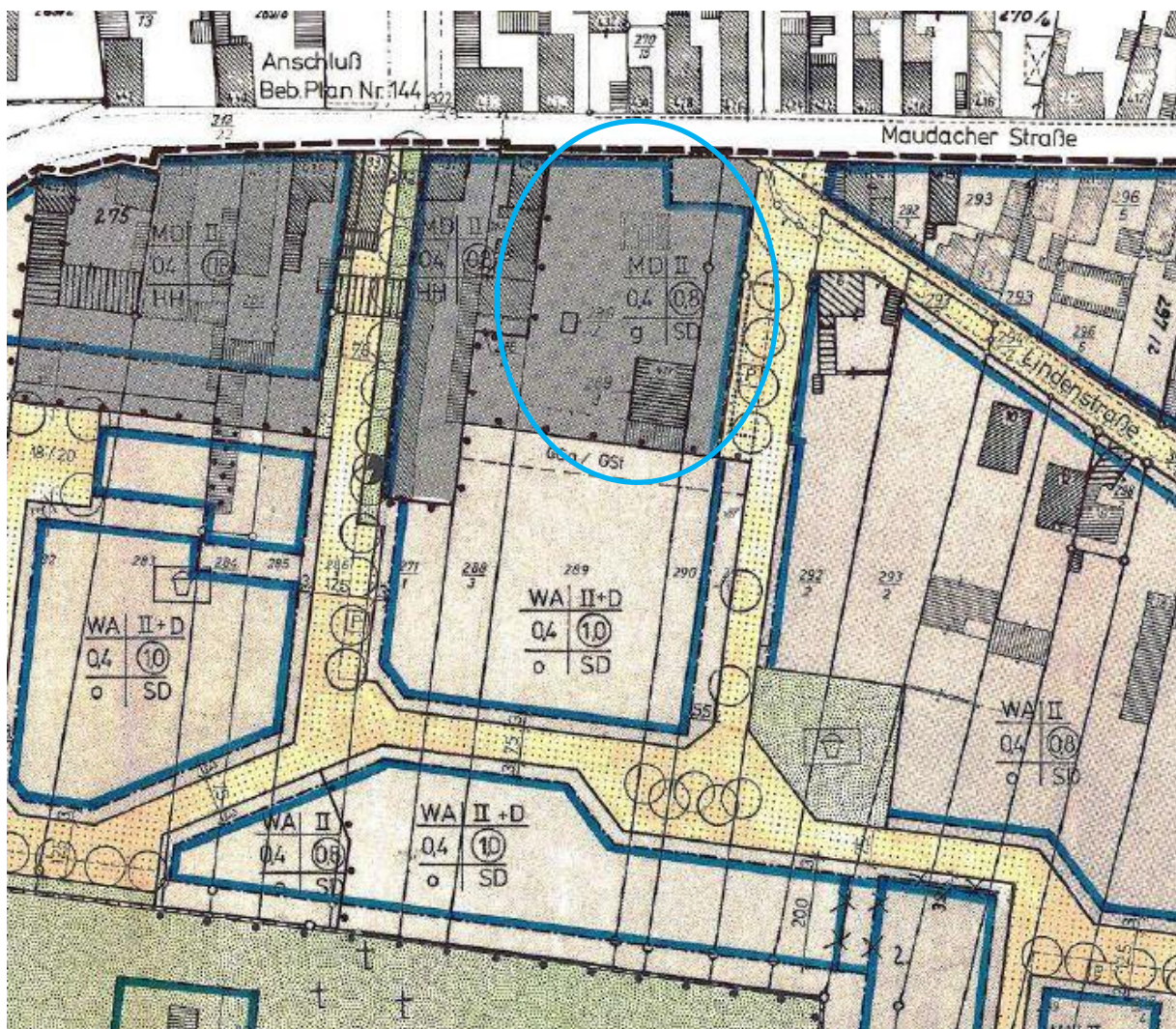


Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 436 „An der Lindenstraße“

3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die heutigen städtebaulichen Erfordernisse anzupassen und eine der Grundstücks- und Umgebungssituation angemessene bauliche Nutzung für Wohnzwecke zu ermöglichen.

Da eine Wohnnutzung angestrebt wird, ist zu prüfen, inwieweit unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung eine Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sinnvoll und notwendig ist.

Es werden Änderungen der festgesetzten Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen notwendig. Dabei wird entlang der Maudacher Straße eine giebelständige Bebauung, angebaut an die Straßenbegrenzungslinie, in Anlehnung an die dort vorherrschenden Kubaturen in Haus-Hofbauweise angestrebt. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist auch eine anderweitige Bebauung in offener Bauweise denkbar. Eine geschlossen wirkende, blockartige Bebauung wie auf dem südlich benachbarten Grundstück ist jedoch nicht erwünscht.

Die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grund- und Geschossflächenzahl) sollen grundsätzlich weiterhin gelten. Damit sich die neue Bebauung in angemessener Weise in die ortstypischen Strukturen einfügt, werden jedoch noch konkretere Obergrenzen zur Höhenentwicklung (Trauf- und Firshöhen) bestimmt, die zusammen mit Festsetzungen zu

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 436b "Maudacher Str. / Im kurzen Winkel"

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

Dachneigung und überbaubaren Grundstücksflächen ortsbildverträgliche Gebäudeformen und –größen sicherstellen sollen.

Um die Nutzungsdichte im verträglichen Umfang zu halten, werden gegebenenfalls Festsetzungen zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten getroffen. Daneben wird die Mindestanzahl an Stellplätzen geregelt, die möglichst grundsätzlich bei zwei Stellplätzen je Wohneinheit liegen sollte, da im öffentlichen Raum keine Reserven vorhanden sind. Die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum sollten soweit wie möglich erhalten bleiben.

Um die Umsetzung der grundlegenden ortstypischen Gestaltmerkmale zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen zur Dachform und –neigung gegebenenfalls auch Regelungen zu Einfriedungen entlang der Maudacher Straße getroffen werden.

Der Gehweg entlang der Maudacher Straße ist mit einer Breite von nur rund 1,30m sehr schmal und genügt nicht den heutigen Nutzungsanforderungen. Daher soll im Zuge der Maßnahme der Gehweg auf das notwendige Maß, möglichst auf 2,10m nach Süden verbreitert und damit die Straßenbegrenzungslinie und die Bauflucht entsprechend nach Süden verschoben werden.

Abgestimmt auf diese planerischen Ziele werden sich Festsetzungsänderungen und –ergänzungen insbesondere beziehen auf:

- Anpassung der Bauweise
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Änderung der Baugrenze bzw. auch durch Festsetzung einer Baulinie entlang der Maudacher Straße, unter Berücksichtigung der Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes (Gehwegverbreiterung)
- Beibehaltung der Festsetzung von Satteldächern (zur Maudacher Straße giebelständig), die mit der Festsetzung der Dachneigung einhergehen soll. Diese sollte entlang der Maudacher Straße zwischen 40° und 50° liegen, rückwärtig können ggf. auch geringere Dachneigungen, mindestens jedoch 30° zugelassen werden.
- Regelungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen. Die maximale Traufhöhe wird voraussichtlich im Bereich von 6,50m liegen.
- Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit
- Gestalterische Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 436b "Maudacher Str. / Im kurzen Winkel"

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

4 ANLAGE

Lageplan des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 436b „Maudacher Str. / Im kurzen Winkel“

- ohne Maßstab -

