

BEGRÜNDUNG

zur 9. Bebauungsplanänderung Mannlehen, Stadt Ebern

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch)



Übersichtskarte Änderungsbereich; BayernAtlas

Aufstellungsbeschluß:

vom 26.11.2015

Genehmigungsbehörde:

Landratsamt Haßberge

Auftraggeber / Vorhabensträger:

Stadt Ebern

Planer:**B & O CONCEPT**

Dipl. Ing. Susanne Baur

Pointstraße 3

97437 Haßfurt

Tel. 09521 / 9464 - 0

Fassung vom 28.04.2016

(Beschluss)

Ebern,.....

Haßfurt,.....

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Bebauungsplan.....	3
2.3	Verfahren.....	3
3	BESTANDSSITUATION	4
3.1	Städtebauliche Situation	4
3.2	Infrastrukturelle Situation	4
3.3	Topographie.....	4
4	GELTUNGSBEREICH	4
4.1	Lage und Größe	4
4.2	Eigentumsverhältnisse	5
5	INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.2	Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	6
6	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN/GRÜNPLANUNG.....	7

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan „Mannlehen“ setzt für den Änderungsbereich eine dreigeschossige Bebauung fest, die aufgrund der starken Hanglage (siehe 3.3 Topographie) und der daraus resultierenden Zugangsproblematik zu den Wohnhäusern und Garagen, nur bedingt umsetzbar ist.

Auch die weiteren Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise und der baulichen Gestaltung lassen keine Gestaltungsfreiheiten zu und entsprechen nicht mehr der heutigen Nachfrage.

Aus diesen Gründen hat die Stadt Ebern veranlasst, die derzeit festgesetzte Hausgruppenbebauung in Einzelwohnhausbebauung zu ändern, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Zahl der Vollgeschosse) zu erhöhen sowie die weiteren Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (z. B. Dachform) für diesen Bereich zu öffnen.

Die 9. Änderung des bestehenden Bebauungsplan „Mannlehen“ wurde in der Sitzung vom 26.11.2015 beschlossen, um die Verwertung von bisher nicht umsetzbaren Wohnbauflächen und eine bessere Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen zu ermöglichen. Mit den geänderten Festsetzungen soll aber auch sichergestellt werden, dass das neue Baukonzept eine angemessene Bauvielfalt fördert und sich gleichzeitig in die vorhandenen Strukturen städtebaulich verträglich einfügt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Mannlehen“ Stadt Ebern, Landkreis Haßberge wurde am 18. August 1995 bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Mannlehen in Kraft getreten. Erstmals mit rechtsverbindlicher Änderung vom 12. März 1999 wurde das Plangebiet geändert.

2.3 Verfahren

Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Mannlehen“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden von der geplanten Änderung nicht berührt.

3 BESTANDSSITUATION

3.1 Städtebauliche Situation

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich kein Gebäudebestand. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch zweigeschossige Einzelhäuser mit steil geneigten und rotgetönten Sattedächern gekennzeichnet. Die Garagenbebauung weist die gleiche Dachform, Neigung und Deckung wie das Hauptgebäude auf.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist durch die Dr.-Wilhelm-Haller-Straße gesichert. Die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze ist gewährleistet.

3.3 Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich in einer sehr starken Hanglage. Das Gelände fällt von rund 293 Metern über NN an der öffentlichen Parkfläche auf rund 285 Metern über NN an der nördlichen Grundstücksgrenze (Höhenunterschied von 8 m auf ca. 33 m Länge). Nach Osten hin entwickelt sich das Gelände etwas flacher. Hier fällt es von rund 291 m ü. NN an der Straße auf rund 284 m ü. NN an der nördlichen Grundstücksgrenze (Höhenunterschied von 5 m auf ca. 44 m Länge). Zudem entstanden durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Parkfläche in dieser Hanglage hohe Böschungen, die auf den Grundstücken liegen und eine Neubebauung der Grundstücke erschweren.

Hinweis: Vermessungsdaten liegen zum vorhandenen Geländeverlauf vor. Sie werden von der Stadt Ebern zur Verfügung gestellt.

4 GELTUNGSBEREICH

4.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Mannlehen“ befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Mannlehen. Er umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) mit folgender Flur-Nummern der Gemarkung Ebern:

Flr.Nr.	Teilfläche (TF)	Erläuterung
860/1	ca. 551 m ²	TF öffentlicher Parkplatz, Dr.-Wilhelm-Haller-Straße,
861/10	ca. 3.695 m ²	TF, Dr.-Wilhelm-Haller-Straße

Die östliche Grenze des Geltungsbereichs beruht auf einer sinnvollen Aufteilung der Grundstücksfläche Flr. Nr. 861/10. Diese ermöglicht drei bebaubare Grundstücke im Geltungsbereich und zwei außerhalb des Geltungsbereichs. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind nur bedingt verschiebbar.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.246 m².

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im öffentlichen Besitz.

5 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet wird wie bisher als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Nachfrage ist in diesem Bereich nur eine Einzelhausbebauung zulässig. Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,35 und die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 7,0 geändert. Mit der Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal zwei je Gebäude wird eine Anpassung an das vorhandene Wohngebiet gewährleistet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal vier festgesetzt, wobei das Dachgeschoss als viertes Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der umgebenden, zweigeschossigen Bebauung und dem natürlichen Geländeverlauf. Der Zugang zu den Wohnhäusern und Garagen wird bei einer Gründung der Gebäude auf dem natürlichen Gelände ermöglicht.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante wird auf acht Meter über Straßenoberkante festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass nur zweigeschossige Gebäudefronten zur Straßenseite entstehen. Im Gegenzug entfällt die Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschosses. Um talseitig viergeschossige Gebäudefronten zu vermeiden, wird bei Ausschöpfung von vier Vollgeschossen empfohlen, einen Rücksprung baulich auszubilden.

Die grundstücksübergreifende und großzügige Abgrenzung der überbaubaren Flächen eröffnet einen ausreichenden Spielraum zum Positionieren der geplanten Gebäude. Dieser Spielraum ist für die Bebauung der relativ schmalen Grundstücke in der starken Hanglage unerlässlich.

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen als auch in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze in den Abstandsflächen gestattet. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vom Wendehammer zu erschließende Garagen dürfen in einem Abstand von mindestens drei Metern zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit können die aufgrund des steilen Geländeverlaufs notwendigen Aufschüttungen reduziert werden. Eine

Beeinträchtigung des Fußgänger- und Fahrverkehrs ist nicht zu befürchten, da der Wendehammer nur den angrenzenden Grundstücken dient und somit kein Durchgangsverkehr stattfindet. Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen gestattet, die ausreichend dimensioniert sind.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich gemäß der bayerischen Biotopenkartierung ein Biotop.

Zum Schutz des Biotops werden im Abstand von sieben Metern zur nördlichen Grundstücksgrenze keine baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Gelände gestattet. In diesem Bereich verläuft auch der Mischwasserkanal, der bis an die Grundstücksgrenze des östlichen Grundstücks verlängert werden muss.

Die öffentliche Parkfläche wird zur öffentlichen Verkehrsfläche geändert, um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zu sichern.

Ob einige Parkplätze im Bestand bleiben, wird in Abstimmung mit den konkreten Bauanträgen bzw. mit der Position der Garagen und Stellplätze auf den angrenzenden Grundstücken geprüft.

5.2 Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich werden wie folgt geändert:

Unter Berücksichtigung der Nachfrage werden nun Pult –und Flachdächer neben den Sattel- und Walmdächern zugelassen. Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern wird in Anlehnung an den Bestand auf 30° bis 45° geändert und bei den Pultdächern auf 5° bis 25° festgesetzt.

Die Farbe der Dachdeckung wird über die Dachneigung geregelt. Bei Dachneigungen größer 30° dürfen wie im Bestand nur rotgetönte Materialien verwendet werden. Bei Dachneigungen kleiner 30°, wovon nur die neu zugelassenen Pultdächer betroffen sind, ist die Dachdeckung nun auch in Grautönen gestattet. Die Begrenzung der Wandhöhen wird nicht mehr über die Firstrichtung geregelt, sondern über die Festsetzung zur maximalen Gebäudeoberkante.

Die Anpassung der Garagendachform und Neigung an das Hauptgebäude wird aufgehoben, da diese Festsetzung aus gestalterischer Sicht nicht sinnvoll ist.

Hinweis Geländeänderungen:

Aufgrund der starken Hanglage der Grundstücke im Änderungsbereich sind Festsetzungen zu Veränderungen der Geländeoberfläche erforderlich. Vor allem um den Zugang zu den Wohnhäusern bzw. Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten, werden Aufschüttungen von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche bis maximal ein Drittel der Grundstückslänge auf eine Höhe von maximal OK Straßenniveau zugelassen. Gleichzeitig wird festgesetzt die Aufschüttungen mittels Stützmauern an den Grundstücksgrenzen abzufangen. Böschungen werden auch gestatten, soweit diese auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden können.

Zu den Verfüllmaßnahmen wurden die Hinweise des Landratsamtes, Abteilung Abfallrecht, in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen. Diese sind zu beachten, insbesondere die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwertung des Materials nach §5 Abs. 3 des Abfallgesetzes (AbfG).

Es wird darauf hingewiesen, dass das Landratsamt dem Bauherren auf Nachforderung eine Dokumentationspflicht auferlegen kann (§51 Abs. 1 Satz 1 AbfG).

6 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN/GRÜNPLANUNG

Mit der vorgenommenen Änderung wird eine Wohnbebauung ermöglicht, die sich an der Bedarfssituation und an den topographischen Gegebenheiten orientiert. Hieraus ergibt sich eine sinnvolle Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen wird die Bebaubarkeit der Grundstücke sowie eine zeitgemäße Gestaltung der Wohngebäude ermöglicht. Es wird aber auch sichergestellt, dass sich das neue Baukonzept in die vorhandenen Strukturen städtebaulich verträglich einfügt.

Mit der Änderung der Bauweise und der Baugrenzen ist nicht mit erhöhtem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der leitungsgebundenen Anlagen für Wasser und Entwässerung der Stadt Ebern sind vorhanden und ausreichend dimensioniert. Nur beim östlichen Grundstücksteil ist eine Verlängerung des Mischwasserkanals bis zur geplanten Grundstücksgrenze erforderlich, die auf Kosten der Stadt Ebern erfolgen wird.

Die Grünplanung der vorherigen Fassung bleibt im Wesentlichen unberührt.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 06.04.2016 wurden die Grünflächen und die bestehenden Gehölze in die Bebauungsplanänderung übernommen. Die nach dem am 19.08.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan Mannlehen zu pflanzenden Gehölze, wurden nicht berücksichtigt, da sie nur einen gestalterischen Charakter aufweisen und mit der Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht mehr erforderlich sind.

Die Restfläche des Biotops östlich des Wendehammers wird in die Planung nicht übernommen, da durch die Zerlegung des Biotops für das Reststück die ökologische Funktion nicht mehr gegeben ist.

Aufgestellt / geändert:

B & O CONCEPT

Haßfurt, 28.04.2016