

HOCHREITER

Hopfenstraße 22
91781 Weißenburg
Tel 09141 848480
Fax 09831 2506

HOCHBAU+STÄDTEBAU

LECHNER

Bahnhofplatz 5
91710 Gunzenhausen
Tel 09831 613917-0
Fax 09831 2506



Änderung des Bebauungsplanes „Süd, Teilbaugebiet II“, Stadt Gunzenhausen Bereich Albert-Schweitzer-Straße / Frauenknechtstraße

Begründung mit Schutzgutabwägung, Eingriffsregelung

Planungsbereich Flurstück-Nummern 1563, 1563/2, 1563/3, 1563/7, 1563/11, 1563/12, Gemarkung Gunzenhausen. Das Gebiet ist erschlossen über die Frauenknechtsstraße und über die Albert-Schweitzer-Straße sowie die davon künftig abgehenden privaten Sticherschließungswege.

Für das Gebiet existiert ein alter Bebauungsplan, der für den Änderungsbereich städtebaulich nicht mehr auf aktuellem Stand ist. Dieser soll im überplanten Teilbereich durch diese Bebauungsplanänderung ersetzt werden.

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das zentral gelegene Areal soll in gut bebaubare Einzelgrundstücke aufgegliedert werden. Die jetzigen Grundstückszuschnitte lassen diese Absicht noch nicht sinnvoll zu. Ergänzend erschwert eine südwestlich gelegene Altbebauung (altes Wohnhaus und Werkstattareal Stingl) die zeitgemäßen Wohnbebauungsüberlegungen. Diese alten Bebauungen sollen abgebrochen werden. Historisch bedeutsamer oder städtebaulich wirksamer Gebäudebestand ist auf dem Gebiet nicht vorhanden. Weitgehende Grundstücksflächen sind ohnehin aktuell unbebaut. Ein nordöstlich gelegenes Einfamilienhaus bleibt in seinem Bestand erhalten.

Auf dem Planungsgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden.

Die Fläche des betroffenen Bereiches umfasst ca. 5.000 m².

Die Stadt Gunzenhausen beschließt hierzu die Änderung des Bebauungsplanes „Süd, Teilbaugebiet II“. Hierfür ist das entsprechende Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Die geplanten neuen Wohnbebauungsmöglichkeiten als Einzel- oder Doppelhäuser fügen sich in die bestehende städtebauliche Situation ein. Die künftigen Bebauungen haben keine nachteiligen Fernwirkungseinflüsse und stören das örtliche Gesamtbild nicht. Die erforderlichen neuen privaten Erschließungen können gut an den Infrastruktur-Bestand angebunden werden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Privatinvestor erwirbt die von der Planung betroffene Fläche und schließt mit der Planungshoheitsträgerin Stadt Gunzenhausen einen städtebaulichen Vertrag.

Ein entsprechender Bebauungsplanänderungsbeschluss wurde von der Stadt Gunzenhausen gefasst.

Die künftige Wohngebietsfläche wird selbsttätig privat erschlossen und entsprechend finanziell getragen.

Planungsgrundlage ist die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes und die dann letztlich als Satzung beschlossene Änderungsplanfassung.

3. Lage des Allgemeinen Wohngebietes im örtlichen Zusammenhang

Die geplante Fläche ist allseitig von Wohnbebauungen umfasst und grenzt nördlich an die Frauenknechtstraße und westlich an die Albert-Schweitzer-Straße.

4. Art und Umfang des Vorhabens

Die betroffene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die maximal zulässige GRZ (Grundflächenzahl) wird auf 0,4 festgesetzt, die maximal zulässige GFZ (Geschossflächenzahl) wird auf 0,8 festgesetzt, in offener Bauweise.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Erfassung und Bewertung von bestehender Natur und Landschaft zeigt eine ausgeräumte, strukturarme Landschaft (Wiesenfläche), welche der Gebietskategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) entspricht. Bauminseln, Feldgehölze, Hecken etc. fehlen.

Gesonderte naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Individuelle Regenrückhalteeinrichtungen und Versickerungseinrichtungen sollen für das künftige Wohngebiet festgesetzt werden. Je 100 m² Dachfläche der Gebäude sind mind. 2 m³ Regenrückhaltevermögen (z.B. Zisternen) nachzuweisen.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Schutzgüterbetrachtung - wird in der Vorprüfung nachfolgend entsprechend gewägt:

O. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen (Baumstandorte).

1. Vorhabentyp

1.1 Als Allgemeines Wohngebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zu erwartende versiegelte Fläche richtet sich nach der entsprechenden GRZ-Festsetzung auf 0,4.

Die maximal zulässige Geschossanzahl der Bauwerke wird festgesetzt.

Parzellenspezifische Festsetzungen sind zu beachten:

Parzellen 1 – 9

Einzel- oder Doppelhäuser zulässig mit maximal 2 Wohneinheiten je Bauparzelle

Maximal 2 Geschosse als Erd- und 1. Obergeschoss möglich.

Bei erdgeschossiger Bauweise sind Wohngebäude mit

Flachdach,

Pulldach mit einer Dachneigung von 7° bis max. 12°,

Sattel-, Zelt- und Walmdach mit einer Dachneigung von 7° bis max. 48°

und maximal 50 cm hohem Kniestock (gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette) zulässig.

Bei zweigeschossiger Bauweise (Erd- und 1. Obergeschoss) sind Wohngebäude mit

Flachdach,

Pulldach mit einer Dachneigung von 7° bis max. 12°,

Sattel-, Zelt- und Walmdach mit einer Dachneigung bis max. 38° zulässig.

Ein Kniestock ist bei zweigeschossiger Bauweise nicht zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,25 m, Messbezug ist das vorhandene natürliche Gelände.

Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Errichtung von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen ist außerhalb der dargestellten Baugrenzen möglich. Die hierfür gegebenen baulichen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 6 Abs. 9 sind einzuhalten.

Parzellen 10 – 11

Einzelhäuser zulässig mit maximal 2 Wohneinheiten je Bauparzelle

in erdgeschossiger Bauweise mit

Flachdach,

Pulldach mit einer Dachneigung von 7° bis max. 12°,

Sattel-, Zelt- und Walmdach mit einer Dachneigung von 25° bis max. 48° und maximal 50 cm hohem Kniestock (gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette) zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,50 m, Messbezug ist das vorhandene natürliche Gelände.

Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Errichtung von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen ist außerhalb der dargestellten Baugrenzen möglich. Die hierfür gegebenen baulichen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 6 Abs. 9 sind einzuhalten.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, Flächen höherer Bedeutung sind nicht betroffen.
- 3. In der Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen für Eingrünungen benannt. Je Baugrundstück ist ein mittelgroßer Baum (Wuchsklasse 2) zu pflanzen. Die zu verwendenden Baumarten werden in der abschließenden Bebauungsplansatzung aufgeführt.

4. Schutzgut Boden

Der maximale Oberflächen-Versiegelungsgrad ist durch die GRZ eindeutig beschränkt.

5. Schutzgut Wasser

- 5.1 Die geplanten Baukörper/Kelleranteile werden voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche werden nicht berührt.
- 4.3 Maßnahmen zum Schutz des Wassers (Minimierung der Oberflächenversiegelung) sind vorgesehen. Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit versiegelungsarmen Belägen und Befestigungen auszuführen.

6. Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung werden Frischluftschneisen oder ein Kaltluftentstehungsgebiet nicht maßgeblich beeinträchtigt.

7. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Bebauungen.
- 6.2 Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, kulturhistorisch wertvolle bzw. landschaftsprägende Elemente, maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.
- 6.3 Die Gestaltung der privaten Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes ist durch die Pflanzung mit jeweils einem standortgerechten Baum je Grundstück vorgesehen.

7. Verkehrsplanung

Die Grundstücke werden von der Frauenknechtstraße und der Albert-Schweitzer-Straße aus erschlossen.

Die geplanten privaten Stichwege von der Frauenknechtstraße aus werden mit ca. 5 bis 6,5 m Breite angelegt.

Durch bauliche Maßnahmen muss sichergestellt sein, dass Niederschlagswasser von privaten Grundstücken bzw. dazugehörigen befestigten Flächen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann.

Bei geplanten Garagenstellplätzen ist eine vorgelagerte Stauraumtiefe von mind. 5 m zu den anschließenden öffentlichen Straßen und Wegen hin zu gewährleisten. Ausnahmen sind möglich innerhalb der Privatstraßen, jedoch nicht die Zufahrtsbereiche in direktem Erschließungszusammenhang von der Frauenknecht- und Albert-Schweitzer-Straße aus. Hier ist der uneingeschränkte öffentliche Verkehrsfluss zu gewährleisten.

8. Schallschutz

Schallschutzuntersuchungen und Maßnahmen sind für die künftigen Parzellen nicht geplant.

9. Erschließung, Brandschutz, Hochwasserschutz

Die infrastrukturelle Versorgung und Entsorgung der Bauparzellen ist gemäß den Auskünften durch die Stadt gesichert, Strom-, Telefon-, Wasser- und Abwasseranschlüsse sind an die geplanten Grundstücke zu führen.

Hinsichtlich der ausreichenden Löschwasserversorgungsmöglichkeit sind die Fachstellen noch zu hören.

Die Versorgung der Gebäude wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen durchgeführt. Ausführungsdetailabstimmungen sind für diese Maßnahmen noch durch die Bauwilligen mit der Stadt und den zuständigen Versorgungsunternehmen zu treffen.

Schmutzwasser und Regenwasser werden über einen öffentlichen Kanal in der Erschließungsstraße zu den städtischen Entwässerungseinrichtungen im Mischsystem abgeleitet.

10. Spezielle Hinweise durch Behörden (Träger öffentlicher Belange) und Versorgungsträger, -unternehmen

Im Rahmen der Planaufstellung werden entsprechende Maßgaben und Hinweise, die sich aus dem Verfahrensbeteiligungsrücklauf ergeben, noch mit im Plan- und Textteil entsprechend aufgenommen.

11. Flächenanteile

Grünfläche öffentlich	keine
Private Verkehrsflächen	535 m ²
Grundstücksflächen	<u>4.471 m²</u>
Gesamtfläche	5.006 m ²

12. Prüfung und Ergebnis alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine grundsätzlich bereits erschlossene und innerörtlich gelegene „Zukunftsbaufäche“, über die kurzfristig verfügt werden könnte.

Die Lage des Gebietes kann als gute zentrale Lage in der Stadt Gunzenhausen gesehen werden. Die wichtigsten Kernfunktionen der Stadt liegen hierfür in günstiger Nähe.

Die Wohn- und Aufenthaltsqualität des betroffenen Gebietes wird als sehr gut eingestuft.

Die von der Planung betroffene Fläche ist grundsätzlich seit langer Zeit als Wohnbaufäche anvisiert worden und durchaus als sinnvolle Entwicklungsfläche zu sehen.

13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Fläche der Bebauungsplanänderung wird in vorläufig 11 Bauparzellen aufgeteilt. Unter Beachtung der gewählten Planungsfestsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet sind keine nachteiligen Planungs- und Umweltauswirkungen durch diese Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Die Planung unterstreicht und unterstützt die Absicht der Landes- und Regionalplanung, Nachverdichtung vor Neuausweisung.

Nach Erlangung der Rechtskraft für den Änderungsbebauungsplan „Süd, Teilbaugebiet II“, Stadt Gunzenhausen, ersetzt dieser den bisherigen Teilbereich des alten Bebauungsplanes.

Aufgestellt im November 2016,
abschließender Stand der Begründung ist derzeit der 14.06.2017.

R. Hochreiter, Architekt