

MARKT SCHÖLLKRIPPEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

SEITZENBERG – BINGÄRTEN – 2. ÄNDERUNG
NACH 13 a BauGB FÜR BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG

BEGRÜNDUNG

Ausgearbeitet:

Buatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 05.06.2012

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
A. Anlass und Erfordernis der 2. Änderung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Baugebietes	3
D. Ziele der Planung	4
E. Größe und Nutzungen	4
F. Ermittlung der zulässigen Grundfläche	4
G. Vorhandene Bebauung	4
H. Erschließung	5
I. Grünordnung	5
J. Immissionsschutz	5
K. Wesentliche Änderungen	7
VERFAHREN	

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER 2. ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Seitzenberg-Bingärten“ wurde am 26.08.1975 vom Landratsamt Aschaffenburg genehmigt, die Änderung 1 des Bebauungsplanes am 13.12.1977.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und überwiegend bebaut. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes entsprechen nicht neueren Entwicklungen, sodass häufig Ausnahmen und Befreiungen erforderlich wurden.

Die Festsetzungen und Hinweise werden deshalb aktualisiert. Für die Bürger entstehen durch die Erweiterung der Baugrenzen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandes und größere Entwicklungsmöglichkeiten bei Neubauten.

Durch große Spielräume der Dachneigungen sind Wohnungen im Dachraum bei Neubauten und zusätzliche Wohnungen zur Nachverdichtung im Bestand durch Änderung der Dächer möglich.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, sie wird nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ vorgenommen. Der Plan wird digitalisiert.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Seitzenberg-Bingärten“ mit der Änderung 1.
2. Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 2012 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Die Voraussetzungen der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung wird im Abschnitt F. der Begründung nachgewiesen.

C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Lage
Südlich der Krombacher Straße/Kreisstraße AB 19,
westlich des Geländes der Kahlgrundbahn.
2. Abgrenzung
Im Norden - Grundstück Fl.Nr. 5555/95, /97, /98, Teilfläche 5555/101,
Teilfläche Krombacher Straße Fl.Nr. 5276/2, Teilfläche Fl.Nr. 5119,
Fl.Nr. 5576, Teilfläche Weg Fl.Nr. 5555/4, Teilfläche Weg Fl.Nr.
5555/3, Fl.Nr. 5555/111, 5555/17, 5555/18.
Im Osten und
Südosten - Grundstücke Fl.Nr. 5555/53 – 5555/31
Im Südwesten - Grundstücke Fl.Nr. 5555/31, 5555/1 Seitzenbergstraße,
5555/30/29.
Im Westen - Grundstücke Fl.Nr. 5555/29 – 5555/21, An der Seitzenbergstraße
5555/15, Fl.Nr. 5555/96, 5555/95.
3. Beschaffenheit
Nach Osten und Südosten fallendes Hanggelände von etwa 240 m bis 210 m
über NN.
Die Erschließung durch Straßen, Wege und Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor-
handen. Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut. Die Freiflächen – Gärten der
Grundstücke sind zumeist gut mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt.

D. ZIELE DER PLANUNG

- a. Aktualisierung der Festsetzungen und Hinweise mit dem Ziel der Nachverdichtung durch:
 - a.1 die Erweiterung der Baugrenzen für Hauserweiterung des Bestandes und größere Spielräume bei Neubauten,
 - a.2 durch größere Spielräume der Dachneigungen sind Wohnungen im Dachraum bei Neubauten und Änderung der Dächer im Baubestand möglich.
Das höhenversetzte Pultdach kommt als Dachform hinzu.

Durch die Ziele a., a.1. und a.2. werden die bisher erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen reduziert und die Zahl der „Genehmigungsfreistellungen“ nimmt zu.

E. GRÖSSE UND NUTZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet	7,37 ha
Versorgungsfläche – Trafostation	0,01 ha
Öffentliche Grünfläche – Spielplatz	0,21 ha
Verkehrsflächen – Straßen, Wege, öffentliche Stellplätze	<u>1,40 ha</u>
Fläche des Geltungsbereiches	8,99 ha

F. ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE nach § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung

Allgemeines Wohngebiet		
Grundflächenzahl bis 0,4	$73700 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	29.480 m ²
zulässige Grundfläche im Baugebiet		29.480 m ²

Die zulässige Grundfläche liegt zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², so dass die Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB Absatz 1 Nr. 2 vorhanden ist.
Erhebliche Umweltauswirkungen treten durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht ein.

G. VORHANDENE BEBAUUNG

Zumeist Einzelhäuser, 3 Doppelhäuser, 2 Hausgruppen mit je 3 Reihenhäusern mit überwiegend flachgeneigten Satteldächern.
Die Bauform entspricht der Hangneigung mit 1 Geschoss und Sockelgeschoss, nur eine Bauzeile an der Bingärtenstraße/Liesgrundstraße zeigt 2 Geschosse.
Bei der Bestandsaufnahme am 28.03.2012 waren 70 Grundstücke bebaut und 12 Grundstücke noch unbebaut.

H. ERSCHLIESSUNG

Die Straßen, Wege und die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

I. GRÜNORDNUNG – Festsetzungen und Pflanzbeispiele

- Freiflächengestaltung
- Stellflächen und Zufahrten
- Einfriedungen
- Pflanzgebote
- Pflanzbeispiele
- Baumbepflanzung in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen

J. IMMISSIONSSCHUTZ

Emittierende Anlagen am Rande des Plangebietes
Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

1. Die Krombacher Straße / Kreisstraße 19 am Nordrand

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	AB 19	
		tags	nachts
	<i>DTV 2010</i> Kfz/24h	1.119	
	<i>DTV 2028</i> = (<i>DTV 2010</i> × 1,13)	1.264	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4	0,06	0,008
2	<i>M</i> Kfz/h	76	10
3	LKW-Anteil <i>p</i> %	3,1	
4	<i>L</i> _{m25} dB	57,1	48,3
5	ΔL_{Stg} = <5% dB	0	
6	ΔL_{StrO} Asphaltbeton dB	- 0,5	
7	ΔL_v 50 km dB	- 5,2	
8	ΔL_K dB	0	
9	<i>L</i> _{W'} dB	51,4	42,6
erste Bauzeile			
10	ΔL_s 5 m dB	+ 7,9	
11		59,3	50,5
Abstand 50 m			
12	ΔL_s 50 m dB	- 3,9	
13		47,5	38,7

Der schalltechnische Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB tags und 45 dB nachts wird erst im Abstand von 50 m eingehalten. Für den Überschreitungsbereich werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

2. Staatsstraße 2306 östlich des Baugebietes

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	St 2306	
	Zählstelle	59219403	
		tags	nachts
	DTV 2010 Kfz/24h	6.218	
	DTV 2025 = (DTV 2010x1,1)	6.840	
2	M Kfz/h	361	56
	LKW-Anteil p %	3,7	4,6
4	L_{m25} dB	64,0	56,2
5	$\Delta L_{Stg} = <5\%$ dB	0	
6	ΔL_{StrO} Asphaltbeton dB	- 0,5	
	ΔL_v 50 km dB	- 5,1	- 4,9
8	ΔL_K dB	0	
9	$L_{w'}$ dB	58,4	50,8
Abstand 70 m			
12	ΔL_s 70 m dB	- 5,9	
13		52,5	44,9

Der schalltechnische Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB tags und 45 dB nachts wird im Abstand von 70 m eingehalten.

3. Bahnlinie der KVG östlich des Plangebietes

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Kahl - Schöllkrippen	
	Reisezüge	tags	nachts
1	Züge	35	1,2
2	Züge Stck. n,i h	2,19	0,15
3	Zuglänge im Mittel m	51	51
4	Geschwindigkeit v,i km/h	60	
5	Scheiben- /Klotzbremsen %	Scheiben	
6		51	
7	$\Delta L_{l,i}$ dB	- 0,48	-11,16
8	$\Delta L_{v,i}$ dB	- 4,44	
9	$\Delta L_{D,i}$ dB	0	
10	$\Delta L_{F,i}$ dB	0	
11	$\Delta L_{m,E,i}$ dB	46,08	35,40
12	$\Delta L_{s,i}$ 65 m dB	- 5,5	
13		40,58	29,90

Der schalltechnische Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB tags und 45 dB nachts wird unterschritten.

K. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN – Gegenüberstellung neue Festsetzungen und bisherige Festsetzungen

Neue Festsetzung	Bisherige Festsetzung
Geschossflächenzahl bis 0,8 GFZ	I S GFZ 0,4 II S GFZ 0,7
<p>Zahl der Geschosse</p> <p>I + S + D = 1 Geschoss zwingend, Sockelgeschoss und Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 30° - 46°, Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Wandhöhe Talseite bis 7,0 m, Bergseite bis 4,0 m.</p> <p>II + D = 2 Geschosse und 1 Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 30° - 46°, Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Wandhöhe bis 7,0 m über der Straße</p>	<p>I S = Satteldach 30° - 38°, Traufhöhe talseitig bis 5,75 m, bergseitig bis 3,25 m.</p> <p>II S = Satteldach 28° - 32°, Traufhöhe talseitig bis 7,50 m, bergseitig bis 5,80 m.</p>
<p>Abstandregelung nach Art. 6 BayBO</p> <p>Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung: die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mindestens 3,0 m vorhanden sind.</p>	Keine Ausnahme, der Spielraum der Dachneigungen war eng begrenzt.
<p>Dachgauben - Einzelgauben ab 38° Dachneigung, - Schleppgauben ab 45° Dachneigung</p>	Keine Dachaufbauten (geringe Dachneigungen festgesetzt)
<p>Quer- und Zwerchgiebel</p> <p>Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf maximal 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.</p>	Keine Festsetzung
Krüppelwalm bis 1/2 Giebelhöhe.	Keine Festsetzung

Geländeänderungen 1. Zur Einhaltung der Wandhöhe bis 0,80 m, 2. Zur Terrassierung Stützmauern bis 1,30 m	Keine Festsetzung
Bauweise Offene Bauweise, Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser	Offene Bauweise
Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten	Keine Festsetzung
Baulinien – keine Festsetzung	zwingende Baulinie
Baugrenzen	vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen
Firstrichtung Satteldach Wohnhaus	Mittellinie = Firstrichtung
Grenzanbau zwingend (Doppelhäuser, Hausgruppe) Planzeichen	Grenzanbau zwingend – Planzeichen (Garagen)
Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche
Sichtflächen an der Einmündung in die Kreisstraße AB 19: innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.	Allgemeine Festsetzung für Sichtflächen: Sichtflächen, die von Bebauung, Bewuchs, Ablagerungen und Stapelungen von mehr als 0,80 m +über Fahrbahnoberkante freizuhalten sind.
Geh- und Fußwege	Keine Festsetzung
Straßenbegrenzungslinie	Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie
Öffentliche Grünfläche – Spielplatz, Planzeichen, Darstellung Gehölzbestand	Öffentliche Grünfläche – (Kinderspielplatz) kein Planzeichen
Trafostation – Planzeichen	Im Plan Station eingeschrieben
Garagen und Stellplätze 1. Je Wohneinheit mind. 2 Garagen/Carports oder 2 Stellplätze, bis 50 m ² Wohnfläche 1 Stellplatz 2. Nutzung der Vorgartenzone bis 60 % 3. Größe der Stellplätze 2,5 x 5,0 m	Keine Festsetzung
Garagen und Carports (offene Garagen) 1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohn- und Mischgebietsflächen zulässig. 2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m. 3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.	Garagen und Nebengebäude Dachform Pult- oder Flachdach, Eindeckung dunkelgefärbtes Eternit oder Betondach Dachneigung 0 – 7° Traufhöhe an der Einfahrtseite 2,60 m über Geländeoberkante, an der Talseite - nur bei Hanggelände zulässig – max. 4,50 m. Baulänge an der Grenze max. 8,0 m.

Nebenanlagen: Nach § 14 der BauNVO Absatz 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.	Nebenanlagen: Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der im WA gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.
Breite in m (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)	Breite der Straßen einschl. Gehsteig 2 x 1,50 m.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung des Maßes der Nutzung.
Mobilfunkanlagen werden nicht zugelassen	1974 noch keine Festsetzung
Dacheindeckung in gedecktem Farbton, glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.	Satteldach, Eindeckung Pfannen engobiert oder dunkel gefärbtes Eternit, Fulgurit o. ä., Garagen und Nebengebäude, Eindeckung dunkel gefärbtes Eternit oder Betondach
Freiflächengestaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Plan zum Bauantrag	Keine Festsetzung
Stellflächen und Zufahrten Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, Rasenfugensteinen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.	Keine Festsetzung
Einfriedungen Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind Sockelmauern bis 0,40 m zulässig	Die Höhe der Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege muss einschließlich Sockel von 20 cm, 0,90 m betragen.
Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikationsleitungen und Versorgungsleitungen, Abstand mindestens 2,50 m	Keine Festsetzung
Pflanzbeispiele für große Bäume, kleinere Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen, Nadelgehölze bis 20 %, Pflanzgebot am Übergang zur offenen Landschaft und zur Kreisstraße, schematische Darstellung der Baumbepflanzung wie im bisherigen Plan.	Bäume nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB, Pflanzzwang, Vorschlag: Ahorn, Linde, Platane, Eberesche oder auch alte Obstbäume, auf jedem Baugrundstück sind mind. 3 Bäume zu pflanzen.
Keine Festsetzungen der Grundstücksgrößen	Grundstücksgrößen: max. 1.500 m ² , mindestens 600 m ²
Höhenlinie	Kein Hinweis
Baunutzungsverordnung – maßgebend neueste Fassung	Festsetzung – BauNVO §§ 16-21
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne	Kein Hinweis
Schalltechnischer Orientierungswert	Festsetzung bei WA 55/45 dBA
Böschungsneigungen	Kein Hinweis

Bodenfunde – Denkmalschutz	Kein Hinweis
Schichten- und Hangdruckwasser	Kein Hinweis
Oberflächenwasser	Kein Hinweis
Entwässerung	Kein Hinweis
Dachflächen-Versickerung nicht mit Eindeckungen von unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei,	Kein Hinweis
Kein Hinweis und keine Darstellung von Hauptversorgungsanlagen in Verkehrsflächen	Hinweis und Darstellung von Hauptversorgungsanlagen und Hydranten
Kein Hinweis und keine Darstellung von 20-kV-Kabel in der Verkehrsfläche	Hinweis und Darstellung von 20-kV-Kabel in Verkehrsflächen

VERFAHREN

Ausgearbeitet:

Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 05.06.2012

Anerkannt:

Schöllkrippen,