

GEMEINDE GROSSHARTHAU

BEBAUUNGSPLAN „SIEDLUNG“ OT SEELIGSTADT

1. ÄNDERUNG

SATZUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

1 Ziel und Zweck der 1. Planänderung

Planungsziel ist die langfristige Sicherung der Bebaubarkeit der bereits innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes liegenden Fläche sowie die Sicherung der Erschließung des nördlichen Grundstücksteils Flst. 495 Gemarkung Seeligstadt über die Nordstraße.

Mit der Nutzung des Grundstücks zur Deckung des Wohnbedarfs wird das vorhandene Bauland optimaler genutzt und eine zusätzliche Bauflächenausweisung im derzeitigen Außenbereich vermieden. Das entspricht dem städtebaulichen Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Seeligstadt in zentraler Lage innerhalb des Baugebietes „Siedlung“. Es erstreckt sich zwischen Nordstraße und Einsweg. Die öffentlichen Verkehrsflächen begrenzen den Geltungsbereich der Planänderung im Norden bzw. Süden. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans schließt sich im Südwesten eine private Grünfläche an, ansonsten wird der Änderungsbereich von allgemeinem Wohngebiet umgeben.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung“ umfasst das Flurstück 495 sowie einen Teil des Flurstücks 475/37 der Gemarkung Seeligstadt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha.

2.3 Bestehendes Planungsrecht


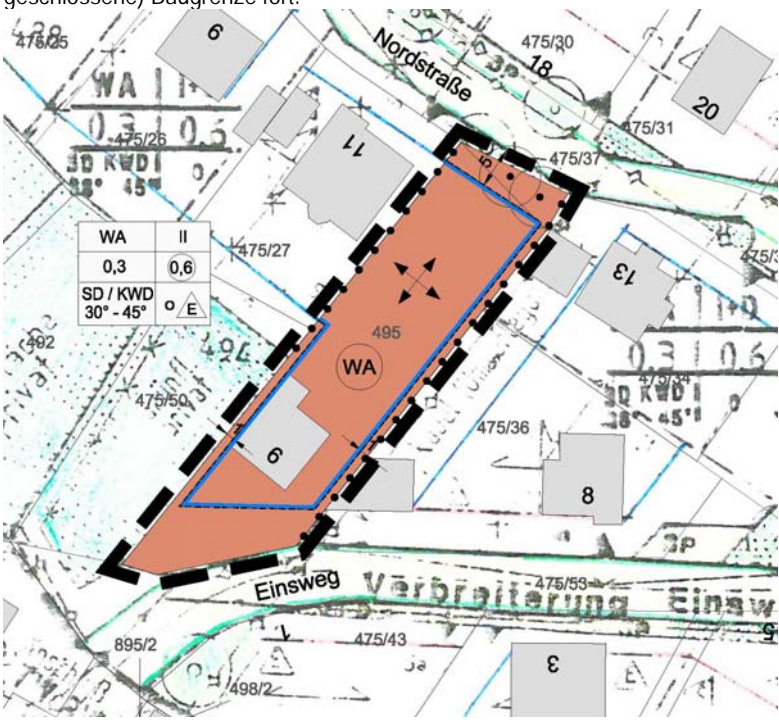
Der Bebauungsplan „Siedlung“ wurde am 17.01.1995 genehmigt und bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereiches.

Der B-Plan „Siedlung“ ist mit Ausnahme des Änderungsbereiches bereits nahezu vollständig bebaut.

3 Begründung der inhaltlichen Planänderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Siedlung“ im Ortsteil Seeligstadt setzt für die Fläche des Änderungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet fest, jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das auf Basis der derzeitigen Festsetzungen aber lediglich Bestandsschutz besitzt. Im Grundstück ist daher momentan nur die Errichtung von Nebengebäuden zulässig. Da die Fläche grundsätzlich ausreicht, um einen Wohnhaus-Neubau einzuordnen, soll der Bebauungsplan geändert und die Erschließungsmöglichkeit von der Nordstraße her gesichert werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt eine Änderung folgender Festsetzungen:

Nr.	Art der Festsetzung	Begründung						
1	Festsetzung des im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegenen Teils des Flst. 475/37 Gemarkung Seeligstadt als Baugebiet WA	<p>Sicherung der öffentlichen Erschließung von der Nordstraße durch direktes An grenzen des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche. Der Erwerb der Teilfläche durch den Bauherrn erfolgt unabhängig vom B-Plan-Verfahren. Die beiden auf der Fläche vorhandenen Ahornbäume sind zu erhalten. Deren Standort erlaubt die Errichtung einer Grundstückszufahrt auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzbindung.</p> <p>Durch Erweiterung des Geltungsbereiches ist der Schutzstreifen des AZV-Sammlers in der Nordstraße betroffen. Das Leitungsrecht wird nachrichtlich ergänzt. Bei Verkauf der Fläche durch Gemeinde ist vorher eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des AZV einzutragen, die dem festgesetzten Leitungsrecht entspricht.</p> 						
2	Festsetzung von Baugrenzen auf Flst. 495 Gemarkung Seeligstadt	<p>Herstellung des Baurechts für Wohngebäude; die Lage der Baugrenzen entspricht denen des angrenzenden rechtskräftigen B-Plans bzw. führt diese (bisher nicht geschlossene) Baugrenze fort.</p>  <table border="1" data-bbox="654 1422 805 1534"> <tr> <td>WA</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>SD / KWD</td> <td>30° - 45°</td> </tr> </table> <p>Durch die Festsetzung der Baugrenzen mit 1 m Abstand zur Nachbargrundstücksgrenze soll – soweit eine nachbarliche Zustimmung im Rahmen des Einzelbauvorhabens zur Übernahme der Abstandsflächen erfolgt – eine größere Flexibilität bei der Gebäudeanordnung auf dem relativ schmalen Grundstück ermöglicht werden.</p>	WA	II	0,3	0,6	SD / KWD	30° - 45°
WA	II							
0,3	0,6							
SD / KWD	30° - 45°							

3	Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m auf 5,50 m	Der Änderungsbereich hat eine Breite von nur 14,5 m und ist darüber hinaus durch die grenznahe Bebauung des Wohnhauses Nordstraße 11 in seiner Bebaubarkeit eingeschränkt, so dass für die Bebauung nur ein langrechteckiger Baukörper in Frage kommt. Um das angestrebte Planungsziel, die Lücke einer Wohnbebauung für ein Einfamilienhaus zugänglich zu machen, zu erreichen, wird die zulässige Gebäudehöhe dahingehend geändert, dass auch das zweite zulässige Vollgeschoss über seine gesamte Grundfläche eine Geschosshöhe von mindestens 2,30 m aufweisen kann. Damit ist eine effektivere Flächennutzung möglich. Die Traufhöhe wird daher um 1,0 m auf maximal 5,5 m angehoben. Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Kniestockhöhe entfällt damit. Um den Baukörper nicht insgesamt gegenüber der Nachbarbebauung hervortreten zu lassen, wird in Verbindung mit einer Verringerung der Mindestdachneigung auf 30° gleichzeitig die Firsthöhe auf 7,80 m begrenzt (bei Nachbarbebauung ist in Abhängigkeit von der Dachneigung eine Firsthöhe von bis zu 10 m möglich).
4	Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 7,80 m anstelle einer maximal zulässigen Kniestockhöhe	
5	Festsetzung einer zulässigen Dachneigung von 30° bis 45°	

Auf die Übernahme unbestimmter gestalterischer Festsetzungsinhalte (i.d.R. Empfehlungen) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird verzichtet.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus der ausgefertigten Planfassung vom 04.03.1996 unverändert in die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des B-Plans übernommen, soweit sie für den Änderungsbereich von Relevanz sind. Nicht darunter zählen z.B. Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Grünflächen.

4 Erschließung

Das Erschließungskonzept des rechtswirksamen Bebauungsplans „Siedlung“ bleibt unverändert bestehen. Die Erschließung des Baugrundstücks ist im Bestand über den Einsweg gesichert. Mit der o.g. Planänderung wird darüber hinaus auch die Sicherung der Erschließung des nördlichen Grundstücksteils Flst. 495 Gemarkung Seeligstadt über die Nordstraße gesichert.

5 Beurteilung der Auswirkungen der 1. Änderung

Die Grundzüge der Planung werden durch die geänderten Bauvorschriften innerhalb des bestehenden Wohngebietes nicht berührt, da die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan nicht geändert wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch geänderte Höhenfestsetzungen geringfügig angepasst, um eine bessere Ausnutzung des Baugrundstücks erreichen zu können, wobei die Bebauungsdichte dem umgebenden Baugebiet entspricht. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt auf der bauordnungsrechtlichen Ebene.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine naturschutzfachlichen Auswirkungen, da weder Flächen für grünordnerische Maßnahmen von der Änderung betroffen sind noch die zulässige Art der Nutzung geändert wird. Pflanzbindungen und Pflanzgebote sowie die Vorschriften zur Begrenzung der Bodenversiegelung gelten unverändert fort.

Aus den oben aufgeführten Änderungen ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

6 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und der geringfügigen Änderung der zulässigen Gebäudehöhen und Dachneigungen im bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiet werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben sind.