

Markt Sulzbach a. Main

Änderung des Gesamtbebauungsplans Soden

im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 1837 (Am Berg 8a)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass

Einer der Grundstückseigentümer beabsichtigt im rückwärtigen Bereich seines Anwesens ein Atelier zu errichten. Nach dem derzeitigen Planungsrecht ist dieses Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans Soden nur den vorderen Teil des Grundstücks umfasst. Der rückwärtige Teil liegt im Außenbereich.



Luftbild

Um für die geplante Maßnahme das Planungsrecht herstellen zu können, hat der Marktgemeinderat beschlossen den Gesamtbebauungsplan zu ändern. In diesem Zusammenhang sollen auch die angrenzenden Parzellen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen werden, um die bestehende Bebauung planungsrechtlich zu sichern.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst lediglich die Parzellen Fl. Nrn. 1823 und 1837 (teilweise). Im südlichen Teilbereich ist lediglich die Bestandsbebauung gekennzeichnet.

Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Offene Bauweise,
- Zweigeschossige Bebauung auf der Parzelle Fl. Nr. 1837. Die Geschossigkeit auf der Parzelle Fl. Nr. 1823 wird über den Bestand geregelt.
- Dachneigung 25° - 38°, Dachgauben ab 35°,
- Grundstücksgröße mindestens 450 m²,
- Einfriedungen max. 1,20 m, Sockelhöhe max. 0,3 m,
- Mindestgrenzabstand bei zweigeschossigen Gebäuden 4,0 m, Mindestgebäudeabstand bei zweigeschossigen Gebäuden 8,0 m,
- Darüber Regelungen zur Fassaden- und Dachfarbe.



Auszug aus dem Gesamtbebauungsplan Soden,
Plan unmaßstäblich

Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Damit sind die Obergrenzen nach BauNVO 1962 (GRZ 0,4 und GFZ 0,7 bei zweigeschossiger Bebauung) zu beachten.

3. Verfahren

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen sind. Von den drei im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücken wurden zwei auf der Grundlage des bestehenden Bauungsplans „Gesamtbebauungsplan Soden“ bebaut.

Der südliche Teilbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Auf den Flächen ist eine Bestandsbebauung vorhanden (s.o.).

Neues Planungsrecht soll für die geplante Hinterliegerbebauung auf der Parzelle Fl. Nr. 1837 sowie die Bestandsbebauung geschaffen werden.

Diese Teilfläche ermöglicht eine zusätzlich überbaubare Fläche von ca. 900 m².

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 900 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies wird mit der Änderung des Gesamtbebauungsplans Soden sichergestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet im südlichen Teilbereich als Mischgebiet dar. Aktuell ist die Fläche mit vier Wohngebäuden und einer Pension bebaut. Zusätzlich ist ein Grafik-Studio im hinteren Bereich der Parzelle Fl. Nr. 1837 geplant. Damit entspricht die bestehende und geplante Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet. Der Bebauungsplan wäre nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend berichtigt.

4. Immissionsschutz

4.1 Verkehrslärm

In einer Entfernung von ca. 45,0 m verläuft die Sodentalstraße (MIL 30). Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße beträgt nach der Verkehrszählung 2015 3.056 Fahrzeuge/Tag. Der Lkw-Anteil liegt bei 94 Fahrzeugen.

LKW- Anteil	tags und nachts	3,0/4,0 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	60,5 dB (A)
Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	51,5 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber	- 5,0 dB (A)
	nachts	- 4,5 dB (A)

Damit ergibt sich auf der MIL 30 ein Emissionspegel von tags 55,5 dB (A) und nachts 47,0 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduzieren sich die Pegel. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus beträgt ca. 45,0 m.

Durch diesen Abstand reduziert sich der Pegel um ca. 3,0 dB(A).

Damit ergeben sich bei freier Schallausbreitung an dem nächstgelegenen Wohngebäude (Südfassade) Beurteilungspegel von tags 52,5 dB (A) und nachts 43,5 dB (A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes liegen tagsüber bei 55,0 dB(A) und nachts bei 45,0 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden eingehalten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind entbehrlich.

4.2 Gewerbelärm

Die umgebende Bebauung setzt sich aus Wohngebäuden zusammen. Unzulässige Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm sind somit nicht zu erwarten.

5. Artenschutzrechtliche Prüfung



Gartenbereich, in dem das Ateliergebäude errichtet werden soll.

In dem Teilbereich des Grundstücks, in dem das Ateliergebäude (Abmessungen 4,60 m x 9,60 m) errichtet werden soll, stehen weder Bäume noch Sträucher. Das Gebäude wird nicht unterkellert.

Insofern werden durch die bauliche Maßnahme keine erhaltenswerten Grünbestände aufgegeben, die Vögeln und Säugetieren als Lebensraum oder Nistmöglichkeit dienen könnte. Die am Rand des Grundstücks stehenden großkronigen Bäume bleiben erhalten.

Resümee

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

Um dennoch keine Verbotstatbestände auszulösen, wird gefordert, dass die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden darf.

6. Verkehrliche Erschließung

Alle Anwesen sind über die Straße „Am Berg“ erschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

Das geplante Atelier ist ohne Sanitäranlagen und Küche geplant. Insofern wird weder Trinkwasser benötigt, noch fällt Schmutzwasser an. Die Größe des Ateliers umfasst ca. 40 m². Die auf der Dachfläche zusätzlich anfallende Niederschlagswassermenge ist gering und kann vom Mischwassersammler in der Erschließungsstraße aufgenommen werden.

Auf den anderen Anwesen sind keine Änderungen vorgesehen.

Insofern kann die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sichergestellt werden.

8. Textliche Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen werden aufgegeben und durch nachstehende ersetzt. Für die Anwesen, die bisher nach § 34 BauGB beurteilt wurden, gelten zukünftig dieselben Festsetzungen.

- 8.1 Art der baulichen Nutzung
Der Gebietscharakter einschließlich der angrenzenden Bebauung entspricht einem Wohngebiet. Insofern wird die Gesamtfläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Obergrenze der Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Statt der Zahl der Vollgeschosse wird eine Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt, da diese Festsetzung eine eindeutigere Höhenbegrenzung darstellt.
- 8.3 Bauweise
Um den Charakter der freistehenden Einzelhausbebauung beibehalten zu können, wird die offene Bauweise beibehalten.
- 8.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird festgesetzt, dass Rodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig sind.
- 8.5 Dachneigung
Da aktuell zwei der Gebäude Flachdächer aufweisen und das neu geplante mit einem Flachdach abgedeckt werden soll, werden die Möglichkeiten der Dachneigung von 25° bis 38° auf 0° bis 45° erweitert. Mit der Vergrößerung des Gestaltungsspielraums werden auch die Gebäude einbezogen, die bisher durch diese Festsetzungen nicht betroffen waren, da sie außerhalb des Geltungsbereichs des Gesamtbebauungsplans lagen.
- 8.6 Dachaufbauten
Um die Möglichkeiten der Dachgeschossnutzung zu regeln, werden Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen.
- 8.7 Sonstiges
Die textlichen Festsetzungen der Änderung des Gesamtbebauungsplans Soden ersetzen die textlichen Festsetzungen des Gesamtbebauungsplans Soden.

Aschaffenburg, den 07. Dezember 2017

Entwurfsverfasser

**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

Sulzbach, den __.__.2018

Auftraggeber

**Der 1. Bürgermeister des
Marktes Sulzbach a. Main**

