

VORHABEN

1. Änderung Bebauungsplan
„Nördlich der Waldstraße“
Gemarkung Uchenhofen

VORHABENTRÄGER

Stadt Haßfurt

LANDKREIS

Haßberge

BEGRÜNDUNG
zum Entwurf vom 11.07.2018

VORHABENTRÄGER:

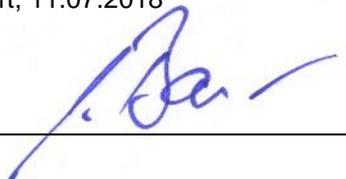
Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
T +49 9521 688 0

Haßfurt, 11.07.2018

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 11.07.2018



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Planungsgrundlagen	3
1.1 Anlass der Planung und Verfahrensablauf	3
1.2 Gesetzliche Grundlagen	4
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	4
2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung	4
2.2 Lage und Größe des Plangebietes	4
2.3 Bestehende Nutzung des Plangebiets.....	7
2.4 Bodenordnung	7
2.5 Bau- und Bodendenkmäler	7
3. Erschließung	7
3.1 Verkehrliche Erschließung	7
3.2 Ver- und Entsorgung	8
4. Inhalt der 1. Änderung	8
5. Verfahrensvermerke	13

1. Planungsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.1 Anlass der Planung und Verfahrensablauf

Für das geplante Baugebiet „Nördlich der Waldstraße“ im Stadtteil Uchenhofen existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, mit Bekanntmachung vom 19.05.2006. Das geplante Baugebiet wurde bisher aber noch nicht erschlossen.

Aufgrund der aktuell hohen und wachsenden Nachfrage nach Baugrundstücken plant die Stadt Haßfurt nun die Erschließung des Baugebiets „Nördlich der Waldstraße“. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen bzgl. der Erschließung (u.a. Entwässerung im Trennsystem) sowie der in den Baugebieten der Stadt Haßfurt beobachteten wachsenden Nachfrage nach zeitgemäßen Bauformen und einem gewandelten gestalterischen Anspruch der Bauherren, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Entsprechend hat der Stadtrat der Stadt Haßfurt in seiner Sitzung am 23.07.2018 beschlossen, den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich der Waldstraße“ zu ändern. Dies stellt die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

Da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 23.07.2018 weiterhin beschlossen die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Dies ist gemäß § 13 Abs. 1 BauGB möglich, da:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Die Festsetzungen im Bebauungsplan beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich der Waldstraße“ überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich der äußerste östliche Teilbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen. Somit wird der Vorgabe des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, entsprochen.

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Uchenhofen ist ein Stadtteil der Stadt Haßfurt. Das Mittelzentrum Haßfurt liegt im Regierungsbezirk Unterfranken. Haßfurt ist Kreisstadt des Landkreises Haßberge und gehört zur Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Gemäß des Landesentwicklungsprogrammes Bayern ist das Mittelzentrum Haßfurt, im „Allgemeinen ländlichen Raum“ verortet und als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt. Neben dem Hauptort gehören 9 weitere Dörfer und Weiler zur politischen Gemeinde. Dies sind: Augsfeld, Mariaburghausen, Oberhohenried, Prappach, Sailershäuser, Sylbach, Uchenhofen, Unterhohenried und Wüflingen.

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das geplante Baugebiet „Nördlich der Waldstraße“ liegt am nördlichen Ortsrand vom Haßfurter Stadtteil Uchenhofen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Waldstraße“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Nördlich der Waldstraße“ und umfasst somit die Flurstücke 347 (teilweise), 349, 349/8, 350, 351 (teilweise). Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,96 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Ackerflächen
- Im Süden durch die bestehende Wohnbebauung der Waldstraße
- Im Osten durch die Kreisstraße HAS 5.

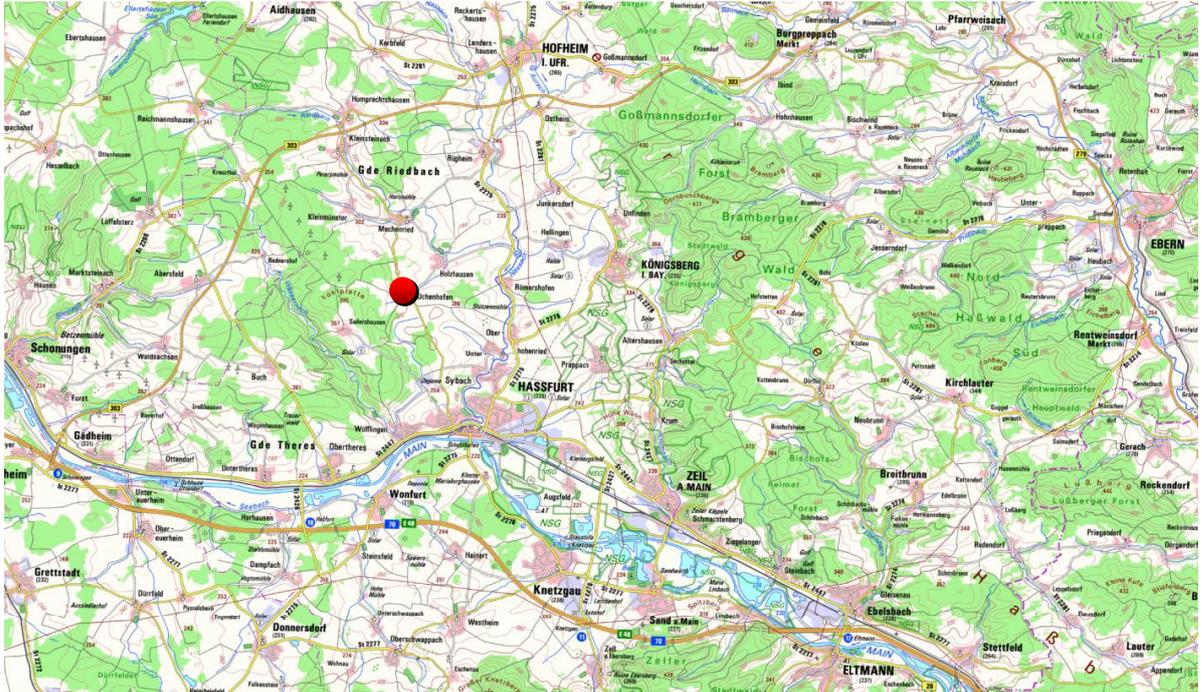


Abb. 2: Lage im Raum, Plangebiet rot (Kartengrundlage – BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

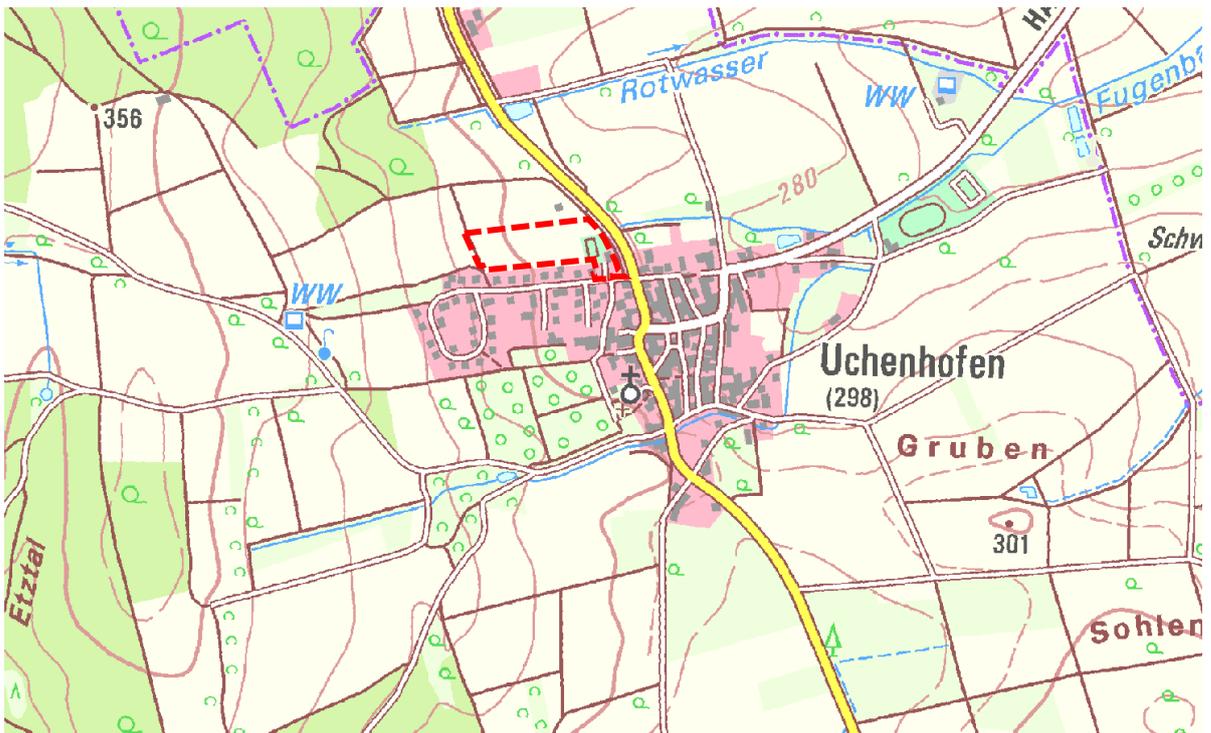


Abb. 3: Lage im Ort, Geltungsbereich 1 Änderung rot (Kartengrundlage – RISBY, Bay. Vermessungsverwaltung)



Abb. 4: Luftbild, Geltungsbereich 1. Änderung rot (Kartengrundlage – RISBY, Bay. Vermessungsverwaltung)

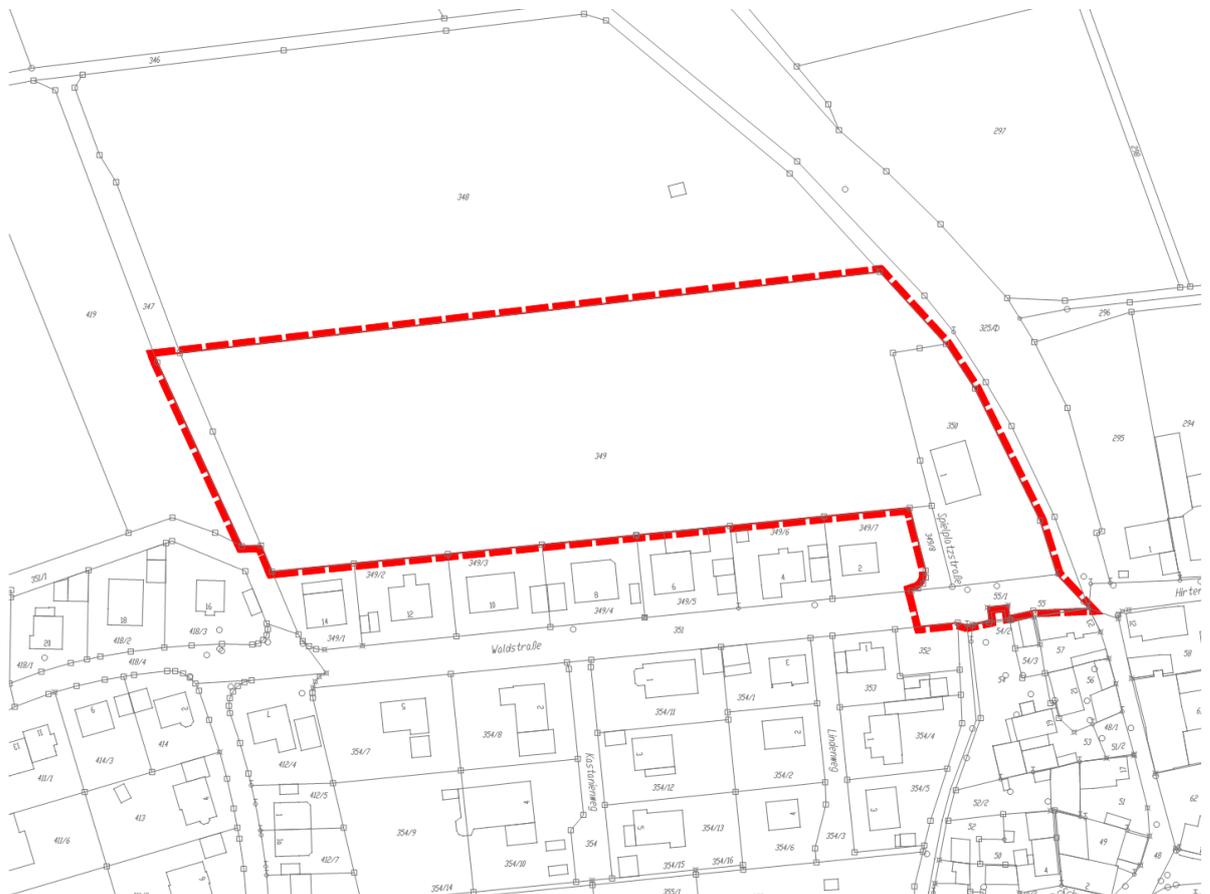


Abb. 5: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich rot

2.3 Bestehende Nutzung des Plangebiets

Die Fläche wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im östlichen Bereich befinden sich ein Spiel- und Bolzplatz sowie eine „Ortsscheune“.

2.4 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Haßfurt, so dass Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich werden.

2.5 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG auf folgendes hinzuweisen:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes an das bestehende Straßennetz erfolgt aus südöstlicher Richtung über die „Waldstraße“.

Die Gliederung des Straßenraumes erfolgt gemäß der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan:

- 5,5 m Fahrbahn;
- 2,0 m Mehrzweckstreifen;
- 1,5 m Gehweg;

und bleibt somit unverändert.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird an die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Haßfurt angeschlossen.

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Hierzu ist im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Regenrückhaltung im nordöstlichen Bereich festgesetzt, in der das anfallende Oberflächenwasser zu sammeln ist. Von dort aus wird das Oberflächenwasser gedrosselt in den nördlich angrenzenden offenen Graben eingeleitet und nach Osten hin in den Fugenbach geführt.

Die für die Regenrückhaltung notwendige Fläche basiert auf einer ersten überschlägigen Rechnung, die im Zuge der Erschließungsplanung im Hinblick auf die genaue Bemessung und bauliche Ausgestaltung der Rückhaltung noch konkretisiert werden muss.

4. Inhalt der 1. Änderung

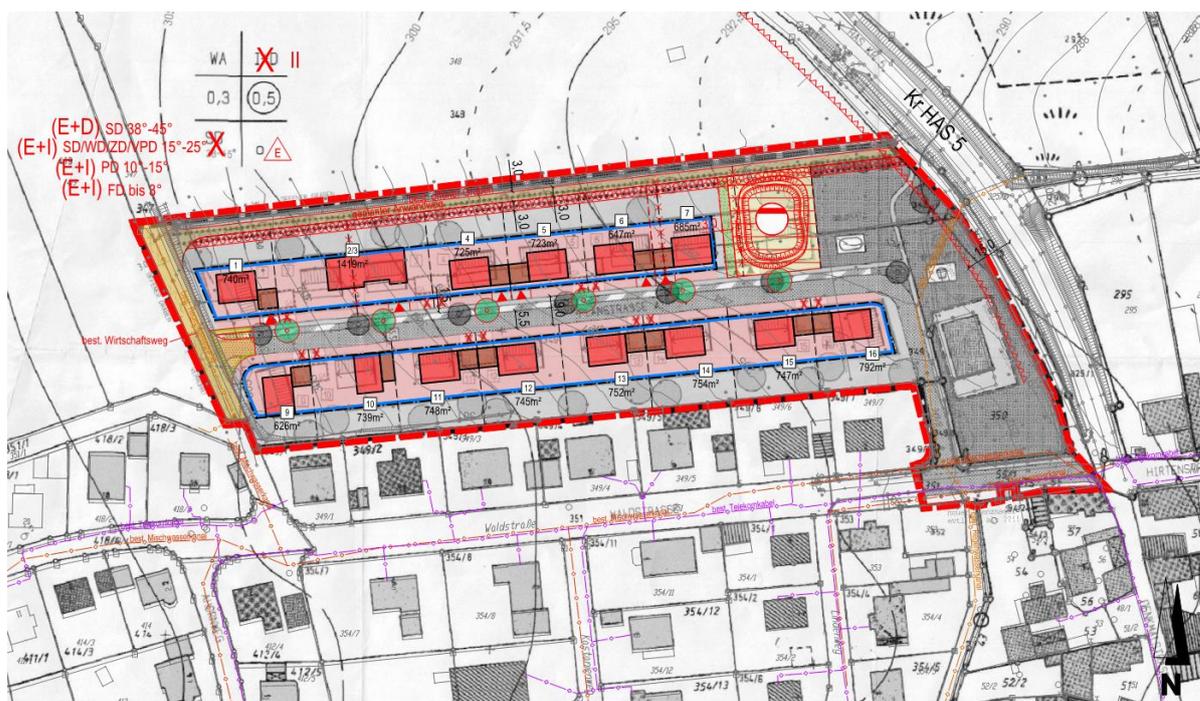


Abb. 6: Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Waldstraße“ mit Nutzungsschablone

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich der Waldstraße“ betrifft folgende Punkte:

1. Einfügen eines Anwandweges südlich des bestehenden Grabens zur Unterhaltung;
2. damit einhergehend die Verschiebung der privater Randeingrünung nach Süden;
3. Verschmelzung der Bauparzelle 2 + 3;

4. **Parzelle 8 entfällt zugunsten einer Rückhaltung für Oberflächenwasser;**
5. **Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt, anstatt I+D;**
6. **Die Vorgabe einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung wird aufgehoben;**
7. **Die Höhenfestsetzung wird durch neue Bauformen und eine neue Geschossigkeit neu definiert:**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden. Das zweite Vollgeschoss darf entweder als Dachgeschoss (E+D) oder als Obergeschoss (E+I) ausgebaut werden.

Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 30 cm über der Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte liegen. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der OK Fertigfußboden Erdgeschoss wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite (Erschließungsseite) festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt jene Straße von der das Gebäude erschlossen wird.

Für die Trauf- bzw. die Firsthöhe gelten folgende Festsetzungen:

- *Traufhöhe bei II (E+D) max. 4,0 m über OK Fertigfußboden EG.*
- *Traufhöhe bei II (E+I) max. 6,2 m über OK Fertigfußboden EG.*
- *Firsthöhe bei II (E+I) max. 9,0 m über OK Fertigfußboden EG.*

Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. Dachziegeleindeckung).

8. **Die zwingende Festsetzung von Ein- und Ausfahrten entfällt für die Parzellen südlich der Planstraße; Die Standorte der zwingenden Festsetzung von Ein- und Ausfahrten für die Parzellen nördlich der Planstraße werden leicht verschoben;**
9. **Einfriedungen sind neu festgesetzt:**

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, soweit dadurch keine Sichtbehinderung für den Fahrverkehr entsteht. Mauern und Mauerscheiben dürfen dabei max. eine Höhe von 1,0 m haben.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Mauern und Mauerscheiben dürfen dabei max. eine Höhe von 1,0 m haben.

10. Die Bauweise wird um die Festsetzungen „Einzelhaus“ und „max. 2 WE“ ergänzt:

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Als Bauform sind Einzelhäuser zugelassen.

Die max. Anzahl von Wohneinheiten wird auf 2 WE je Einzelhaus festgesetzt.

11. Änderung der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Reduzierung auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung):

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt-, Versetztes Pultdach oder Flachdach auszuführen.

Geschlossene Garagen sind dem Hauptgebäude in Material, Farbe, Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzugleichen oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

Bei begrünten Hauptgebäuden sind die Garagen ebenfalls zu begrünen.

- *Dachneigung Satteldach (E+D) 38°-45°*
- *Dachneigung Satteldach/Walmdach/Zeltdach/Versetztes Pultdach (E+I) 15°-25°*
- *Dachneigung Pultdach (E+I) 10°-15°*
- *Dachneigung Flachdach (E+I) bis 3°*

Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen sowie Dachbegrünung. Die Farbe der Dacheindeckung ist in roter oder grauer Farbgebung unglasiert, nicht glänzend auszuführen.

Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel: Zwerchgiebel mit einer Mindestbreite von 2,0 m sind zulässig. Auf Gebäuden mit Satteldach sind bei einer Dachneigung ab 38° Dachgauben zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind in einheitlicher Bauart auszuführen. Sie dürfen zusammen eine Gesamtbreite von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben vom Giebelortgang muss mindestens ein Fünftel der Firstlänge betragen. Die Einzelbreite der Dachgauben darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Brüstung muss in der Dachfläche, der höchste Punkt, an dem die Dachgaube in die Dachhaut des Hauptdaches übergeht, hat senkrecht betrachtet, mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen.

12. Änderung der Festsetzungen bezüglich des Stellplatznachweises:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Dabei darf der Mehrzweckstreifen nur durch eine Zufahrt je Bauparzelle unterbrochen werden. Die genaue lagemäßige Verortung der Straßenraumgliederung und die maximal mögliche Breite der Zufahrten sind in der Erschließungsplanung vorzunehmen.

13. Änderung Festsetzungen für Nebenanlagen und Garagen:

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden.

Geschlossene Garagen sind dem Hauptgebäude in Material, Farbe, Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzugleichen oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

Bei begrünten Hauptgebäuden sind die Garagen ebenfalls zu begrünen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

14. Änderung der max. zulässigen Höhe des Kniestocks:

Bei Dachform Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD), 15° bis 25°, ist ein konstruktives Widerlager (Kniestock) bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswände. Erfolgt ein Ausbau des Daches als Vollgeschoss (E+D), darf die Höhe des Kniestockes 1,0 m betragen.

15. Ergänzung um eine Höhenbegrenzung bei der Aufständigung von Modulen zur Nutzung von Solarenergie:

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig. Eine Ständerbauweise auf Flachdächern ist zulässig. Die aufgeständerten Module dürfen jedoch die Höhe des Flachdaches um max. 60 cm überschreiten.

16. Aufnahme einer Festsetzung bezüglich Abgrabungen und Auffüllungen:

Die Geländegestaltung ist dem Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,0 m sind unzulässig.

17. Das Pflanzgebot darf zur Errichtung von Toranlagen unterbrochen werden:

Das im nördlichen Bereich parallel zum geplanten Anwandweg festgesetzte Pflanzgebot darf zur Errichtung eines Tores je Grundstück bis zu einer Breite von maximal 2,00 m unterbrochen werden.

18. Nachrichtliche Übernahme bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisation, Telekom) sowie der Bauverbotszone der Kreisstraße HAS 5;

19. Anpassung des privaten Pflanzgebotes für Straßenbäume, entsprechend der Verschiebung der zwingend festgesetzten Ein- und Ausfahrten;

Darauf aufbauend ersetzen die „Verbindlichen Festsetzungen IV“ der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Waldstraße" (siehe Planteil und Legende der Bebauungsplanänderung) die Festsetzungen „Textliche Festsetzungen“ unter Nr. 1.0 - 7.0 und 9.0 - 11.0 des am 19.05.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Nördlich der Waldstraße".

Die Festsetzungen „Textliche Festsetzungen“ unter „8.0 Grünflächen“ des am 19.05.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Nördlich der Waldstraße" behalten weiterhin Rechtskraft. Sie werden lediglich ergänzt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Waldstraße“ Uchenhofen ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

5. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Waldstraße" Uchenhofen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 11.07.2018



Markus Schlichting
M.Sc. Urbanistik
Abteilung Städtebau