

Markt Sulzbach a. Main

Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Steinhohle“ im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 7616/55 (Ober der Steinhohle 21)

Tektur vom 06.06.2018

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass

Auf dem Anwesen Ober der Steinhohle 21 bestehen derzeit 3 Wohneinheiten mit 6 Stellplätzen (davon 4 als Garagenstellplätze). Der Grundstückseigentümer beabsichtigt im rückwärtigen Bereich seines Anwesens ein Wohngebäude zu errichten. Nach dem derzeitigen Planungsrecht ist dieses Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bebauungsmöglichkeiten nur entlang der Straße zulässt. Das Anwesen weist jedoch mit 1.380 m² eine ausreichende Größe auf, um die Bauabsichten städtebaulich verträglich realisieren zu können. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da das Quartier als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.



Luftbild

Um für die geplante Maßnahme das Planungsrecht herstellen zu können, hat der Marktgemeinderat beschlossen den Bebauungsplan zu ändern.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans „Nördlich der Steinhohle“, letztmalig geändert durch Tektur vom 27.09.2001. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig.

Für das umliegende Gebiet sowie den Planbereich gelten folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4,
- Geschossflächenzahl 0,7,
- Erdgeschoss plus 1 Vollgeschoss, jedoch maximal 2 Vollgeschosse; für den westlichen Teilbereich des Plangebiets besteht keine Geschossregelung, es wird nur der Bestand bestätigt.

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.

5. **Verkehrliche Erschließung**

Das Anwesen ist über die Straße „Ober der Steinhohle“ erschlossen.

6. **Ver- und Entsorgung**

Durch das zusätzliche Wohngebäude wird nur eine untergeordnete Menge an zusätzlichem Trinkwasser benötigt. Diese kann über das bestehende Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Auch die Menge des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser ist sehr gering. Sie kann vom Mischwassersammler in der Erschließungsstraße aufgenommen werden.

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

7. **Textliche Festsetzungen**

Um die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen, wird das Baufeld an die Planung angepasst. Der Grundstückseigentümer wohnt aktuell im rückwärtigen Gebäude. Die Wohnung bleibt bestehen und wird zukünftig vermietet. Damit eine verträgliche Dichte auf dem Gesamtgrundstück gewahrt bleibt und die Erschließung sichergestellt werden kann, wird die bisher bestehende Baugrenze für dieses Gebäude zurückgenommen. Es genießt somit nur noch Bestandsschutz.

Die bestehenden Festsetzungen werden weitgehend beibehalten. Es wird lediglich die Bezeichnung „Traufhöhe“ durch „Wandhöhe“ ersetzt. Ergänzt werden folgende Kriterien:

7.1 Festsetzungen für das neu geplante Wohngebäude

Da nur ein barrierefreies Wohnhaus realisiert werden soll, wird die Wandhöhe mit 3,50 m über Oberkante bestehendem Gelände festgesetzt. Da auf den Bau eines Kellers verzichtet wird, wird eine Dachneigung bis 40° zugelassen, um im Dachgeschoss die Heizungsanlage anordnen zu können.

7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um öffentlich-rechtlich sicherzustellen, dass auch bei einer Grundstücksteilung das rückwärtige Gebäude erschlossen ist, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterlegers festgesetzt.

7.3 Artenschutz

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

7.4 Dachform

Es werden auch Pyramiddächer zugelassen.

7.5 Stellplätze

Es werden 8 Stellplätze gefordert. Dies entspricht 2 Stellplätze/Wohneinheit. Die Stellplätze sind unabhängig voneinander anfahrbar anzuordnen.

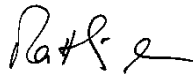
7.6 Stauraum vor Garagen

Damit das städtebauliche Ziel, dass der Stauraum vor Garagen im Bedarfsfall auch Besuchern zur Verfügung steht, wird gefordert, dass zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, mindestens 5 m, einzuhalten ist. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst begrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen frei bleiben.

Die bestehenden Garagen genießen Bestandsschutz.

Aschaffenburg, den 06.Juni 2018

Entwurfsverfasser



**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

Sulzbach, den __.__.2018

Auftraggeber

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