

Markt Dachsbach

Bebauungsplan Nr. 9 Lerchenhügel

„Mischgebiet Lerchenhügel“

Änderung nach § 13 BauGB



Bebauungsplan mit Begründung

Stand 26.09.2018

Präambel

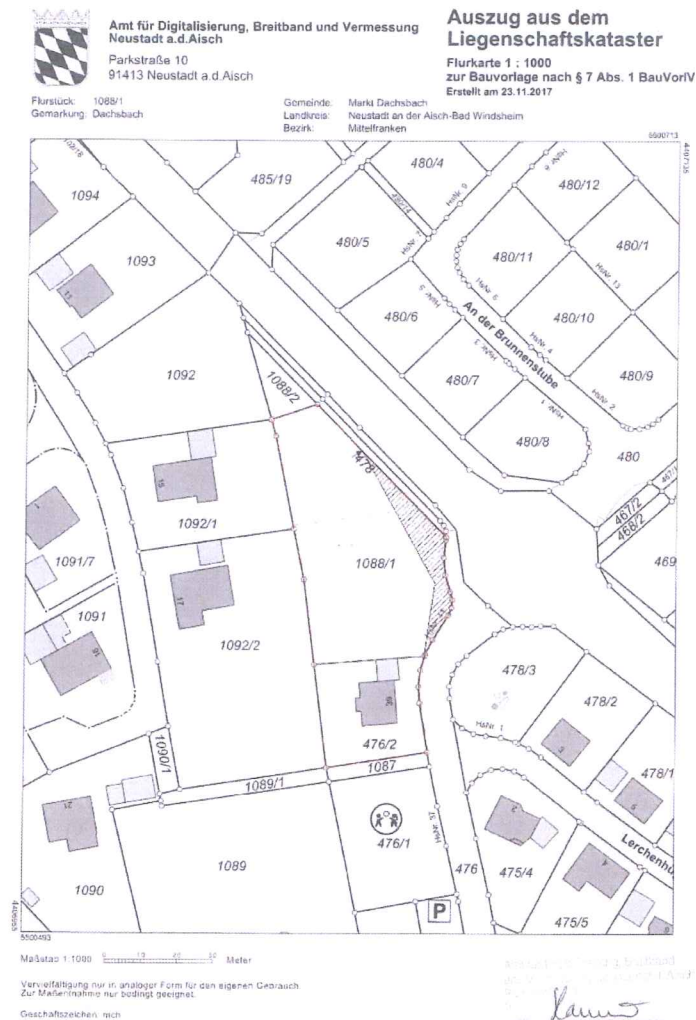
Auf Grund des § 1 Abs. 4 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Bayerischen Gemeindeordnung hat der Gemeinderat des Marktes Dachsbach nachfolgende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 „Lerchenhügel“ bestehend aus den Planzeichnungen und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Markt Dachsbach, den 27.09.2018

Unterschrift des Bürgermeisters: _____

Reyn

Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Tektur vom 28.08.2018: Einzeichnen des Sichtdreiecks in Lageplan und Luftbild

Der als MI bezeichnete Planbereich mit den Flurnummern 1088/1 und 476/2 gilt als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO. In diesem Bereich gelten folgende Festsetzungen:

1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke 1088/1 und 476/2 gelten als Mischgebiet (MI) mit den enthaltenden zulässigen Nutzungen nach § 6 (1) 6-8 und § 6 (3) BauNVO.

Begründung: Es handelt sich dabei um ein nichtstörendes Gewerbe (Büronutzung).

Gebäudefestsetzungen für das Grundstück 1088/1 Bürogebäude (Hauptgebäude)

Maximale Gebäudehöhe 9m (mit Attika)

Gebäuelänge 32 m

Gebäudebreite 12 m

Dachform Flachdach

Geschosse (E+I)

Maximale Sockelhöhe 1m

Einfamilienhaus

Maximale Gebäudehöhe 9m

Gebäudebreite 12 m

Gebäuelänge 16 m

Dachform Satteldach/Flachdach

Geschosse (E+D)

Garage

Gebäudehöhe 3m

Gebäudebreite 6 m

Gebäuelänge 6 m

Dachform Satteldach/Flachdach

Geschosse (I)

Anlagen:

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

Schnitt 1-1

Schnitt 2-2

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den im Mischgebiet zulässigen Richtwerten nach BauNVO §17. Es gilt in Mischgebieten die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

Begründung: Das Mischgebiet ist notwendig um das Bürogebäude zu ermöglichen. Die erhöhte GRZ und GFZ entsteht aus dem Flächenbedarf für die Nutzung eines Bürogebäudes. Das Gebäude entspricht der maximalen Höhe der umgebenden Wohnbebauung.

3 Dachform Die Dachform wird im Geltungsbereich für das Grundstück 1088/1 als Flachdach festgesetzt. Die zulässigen Dachdeckungen sind extensive Begrünung und Kiesbedeckung.

Begründung: Zur Nutzbarkeit als Bürogebäude ist ein zusätzliches Satteldach unvorteilhaft. Ziel war es die Gebäudehöhe zu minimieren, um sich der Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung anzupassen.

~~4 Zufahrt und Einfriedung~~ Bei geplanter Grundstücksteilung 1088/1 ist eine weitere Einfahrt notwendig. Dort wird die Garage verortet. Dies wird mittels einer Zufahrt zu der Staatsstraße ermöglicht. Die vorgeschriebene Einfriedung zur Staatsstraße entfällt, oder wird an der Grundstücksgrenze angelegt.

~~**Begründung:** Aufgrund der später angedachten Grundstücksteilung ist eine zusätzliche Einfahrt für das abzutrennende Grundstück zur Staatsstraße erforderlich. Die Zufahrt kann aufgrund der Lage des Grundstücks nur zur Staatsstraße erfolgen. Die zurückversetzte Einfriedung schränkt die Nutzung des Gartenanteils des Grundstücks sehr ein, da die Forderung der Freihaltung des Sichtdreiecks ebenfalls zu berücksichtigen sind. Um die Zufahrt zu ermöglichen wird an deren Stelle die Einfriedung ausgespart.~~

Tektur vom 28.08.2018: Die zweite Zufahrt entfällt

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs.8 BauGB

zur Änderungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Lerchenhügel“ des Marktes Dachsbach

A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das Baugebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Dachsbach, (i.d.F. vom 27.8.1997 geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl S. 3108) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl S. 433 berichtigt 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl S. 439) (Bay RS 21321-I) folgenden) als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Markt Dachsbach hat gemäß § 13a BauGB mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2017 die Aufstellung der 3. Änderungssatzung zum Bebauungsplan „Lerchenhügel“ beschlossen. Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Architekturbüro BMNP Architekten, Fürther Straße 40, 90429 Nürnberg beauftragt.

B. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES GEBIETES

Der Bereich der Änderungssatzung liegt unmittelbar an der Staatsstraße im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Lerchenhügel und wird begrenzt

-im Norden durch Die Staatsstraße

-im Osten durch die Staatsstraße, einen Kreisverkehr sowie die Straße Lerchenhügel

-im Süden durch einen Gehweg (1087)

-im Westen durch die Flurstücke 1092/2 und 1092/1

Die Änderungssatzung umfasst folgende Grundstücke: 476/2 und 1088/1

Das Gelände liegt im Gefälle. Das Bebauungsplangebiet ist im umgebenden Bereich mit 2-3 geschossigen Gebäuden bebaut.

Der Grünbestand beschränkt sich auf Gräser, erhaltenswerte stadtbildprägende Bäume sind nicht vorhanden.

C. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNGSSATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1088/1 und sollen ein Bürogebäude und ein Wohngebäude errichtet werden. Zudem sollen die Grundstücke mit den Flurnummer 1088/1 und 476/2 in ein Mischgebiet geändert werden. Hierfür wird eine Änderungssatzung als vorhabenbezogener Bebauungsplan zum derzeit gültigen Bebauungsplan erlassen. Ziel der Änderungssatzung ist es, eine städtebaulich angemessene Bebauung zur Abrundung des Quartiers zu schaffen. Es sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ein Bürogebäude zu errichten, welches sich in direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet durch seine Funktion und Größe nachhaltig eingliedert.

D. GEPLANTE ÄNDERUNGEN

Die GFZ wird von 0,8 auf 1,2 und die GRZ von 0,4 auf 0,6 entsprechend eines Mischgebiets geändert. Hierdurch wird die in der BauNVO §17 Abs.1 für Mischgebiete festgesetzte Obergrenze von nicht GFZ 1,2 überschritten.

Die Überschreitung wird nach BauNVO §17 Abs.2 wie folgt begründet:

1. Städtebaulich ist im Bereich der Änderungssatzung ein Baukörper geplant, der sich in seiner Höhenentwicklung an den Stadtraum prägenden dreigeschossigen Gebäuden in der direkten Umgebung (Wohngebäude) orientiert. Durch seine niedrige Gesamthöhe verbleibt der Baukörper harmonisch im Rahmen der dreigeschossigen Gebäude in der Umgebung.
2. Die Vorgaben und Festsetzungen der Änderungssatzung stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, so wird weder Bebauung noch Bepflanzung die Sichtdreiecke des Verkehrskreises stören.
3. Der Überschreitung der GFZ stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

Bezüglich des §19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche BauNVO werden im Bebauungsplan nach §19(4) Satz 3 BauNVO folgende abweichende Bestimmungen getroffen:

Zum Ausgleich wird festgesetzt, dass Flächen für Stellplätze und Zugänge mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung im Sandbett und mindestens 30% Fugenanteil auszuführen sind. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wird mit 6 festgesetzt. Begründet werden diese abweichenden Bestimmungen damit, dass bei einer wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze und Zugänge und der Pflanzung von Bäumen nur mit einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist. Eine Einhaltung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 unter Einbeziehung aller Grundflächen für Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten würde eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten. Die notwendigen Stellplätze werden auf oberirdischen Stellplätzen auf den beiden Grundstücken untergebracht. Für das im Mischgebiet liegende Bürogebäude werden nur folgende Nutzungen zugelassen: Büro und Verwaltungsflächen, sowie mit dem Bürogebäude verbundene Wohnnutzung. Zulässig sind daher nur solche Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB).

E. ERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt zum Parkplatz des Bürogebäudes sowie die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt über die Flur-Nr. 476 (Lerchenhügel). Die vorgeschriebene Einfriedung zur Staatsstraße entfällt oder wird an der Grundstücksgrenze angelegt, da sonst die Nutzbarkeit des Grundstücks unverhältnismäßig eingeschränkt würde.

Die Entwässerung der befestigten Flächen und der Dachflächen erfolgt vorrangig über geeignete Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken.

Markt Dachsbad, den 27.09.2018

Unterschrift des Bürgermeisters:

