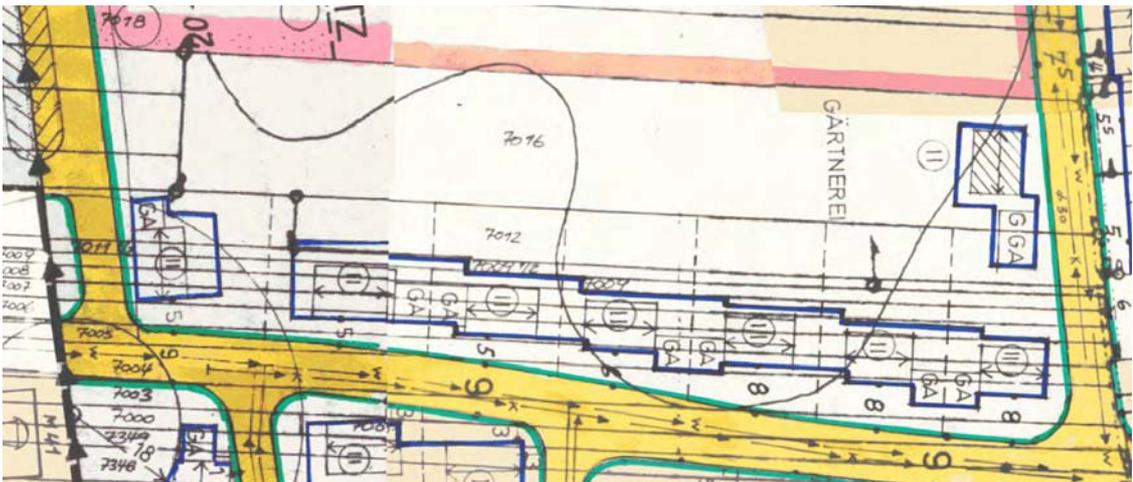


Gemeinde Niedernberg Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – Teil 1“, Änderung Nr. 10.08

Begründung der Tektur vom 18.09.2018

1. Anlass

Die Grundstückseigentümer der Anwesen Pfarrer-Seubert-Straße 13 (Fl. Nr. 7000/54) und Tafelweg 1 (Fl. Nr. 7000/83) planen die Neuordnung ihrer Grundstück, um im rückwärtigen Bereich zwei Wohngebäude errichten zu können. Die Gesamtgröße beider Parzellen beträgt 3.841 m².



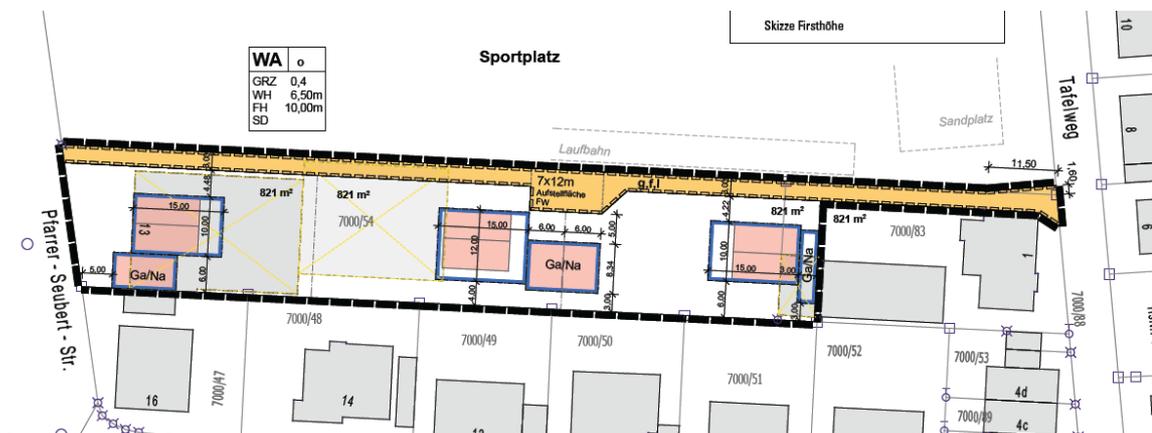
Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand 1“, Plan unmaßstäblich

Da der bestehende Bebauungsplan weder für die Gärtnerei noch im rückwärtigen Bereich ein Baufeld ausweist, soll durch die Planänderung Planungsrecht für drei Wohngebäude geschaffen werden.

Um dies zu ermöglichen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.04.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung gefasst.

2. Planung

Es werden incl. des bestehenden Anwesens Tafelweg 1 (außerhalb des Geltungsbereichs) vier gleichgroße Parzellen gebildet. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt auf der Nordseite.



Geplante Grundstücksaufteilung, Plan unmaßstäblich

Die Planung ist so konzipiert, dass die beiden Grundstücke in Grundstücksmittle bebaud werden können und die Gärtnerei zunächst weiter betrieben werden kann. Es werden lediglich die Aufzuchtflächen im Freien aufgegeben.

Um den vorsorgenden Brandschutz zu berücksichtigen, wird zwischen den beiden mittleren Grundstücken eine entsprechend dimensionierte Aufstellfläche (7m x 12m) angeordnet.

In Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr Niedernberg wird der Einmündungstrichter vom Tafelweg so weit aufgeweitet, dass ein Feuerwehrfahrzeug rückwärts anfahren kann. Die für die Aufweitung notwendige Fläche wird von der Gemeinde Niedernberg aus dem nördlich angrenzenden Sportgelände zur Verfügung gestellt.

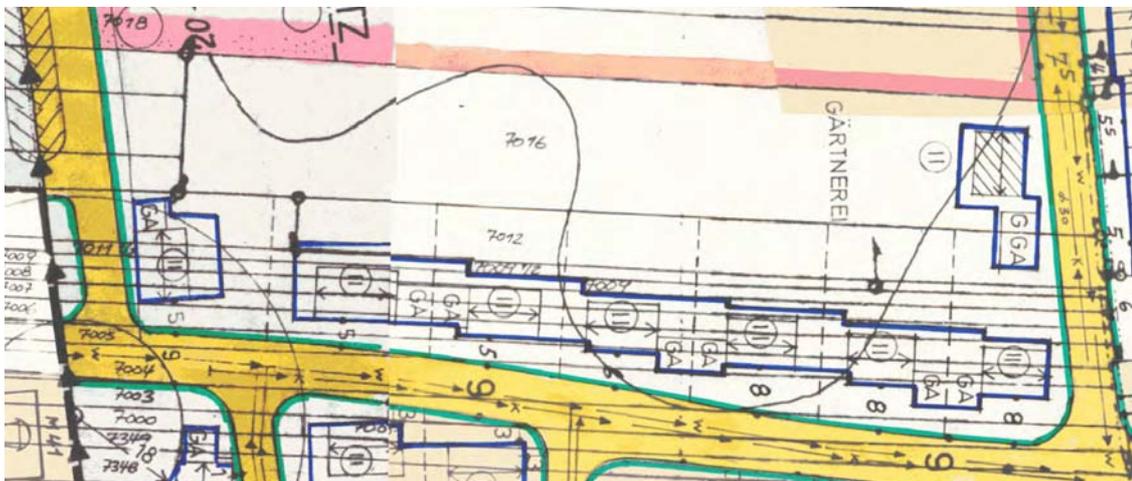
Die Erschließung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

3. Textliche Festsetzungen

Für die südlich angrenzenden Grundstücke sowie das Wohnhaus Tafelweg 1 gelten folgende Regelungen:

Die Wohngebäude sind zwingend zweigeschossig mit einem Satteldach zu errichten. Gemäß der Tektur vom 27.04.1977 kann die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Niedernberg auch eingeschossige Gebäude zulassen, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Die Traufhöhe ist mit 6,30 m und die Dachneigung mit 28° - 32° festgesetzt. Die Gaubenbreite wird auf 1,50 m beschränkt.

Für das Plangebiet selbst wurden keine Festsetzungen getroffen, da keine Baufelder ausgewiesen wurden.

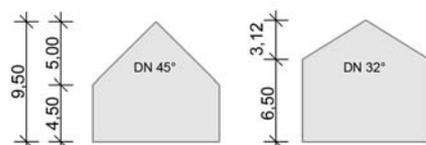


Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand 1“

Die textlichen Festsetzungen orientieren sich an den Regelungen für die umliegenden Baugrundstücke, werden jedoch an die heutigen Anforderungen angepasst.

Wand- und Firsthöhe statt Zahl der Vollgeschosse

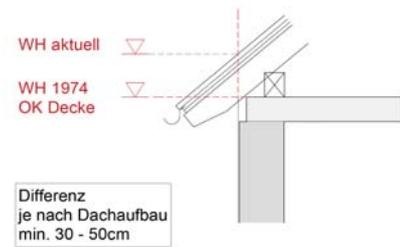
Auf die Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit wird verzichtet. Stattdessen werden die Obergrenzen durch Begrenzung der für die Wand- und Firsthöhe festgelegt.



Die Regelung ermöglicht z.B. die nebenstehenden Abmessungen.

Erläuterung Wandhöhe

Die Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Durch die Änderung des Bezugspunktes in der BayBO reduziert sich je nach Dachaufbau die Wandhöhe um 10 – 30 cm.



Gauben und Zwerchhäuser

Da bei Einhaltung der Energieeinsparverordnung die Glasfläche von Dachgauben bei Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans (maximale Breite 1,50 m) sehr eingeschränkt wird, wird diese Festsetzung aufgegeben und stattdessen die Regelung entsprechend der BayBO zugelassen.

Nach dieser darf die Breite von Gauben maximal 1/3 der Dachbreite betragen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass nur eine Gaubenform je Wohngebäude zulässig ist.

Auch bei Zwerchhäusern wird die Breite auf ein Drittel der Fassadenbreite begrenzt.

Abstandsflächen

Da die Landesbauordnung zwischenzeitlich aktualisiert wurde, ist die Beachtung des Abstandsflächenrechts auf die aktuelle Fassung anzuwenden.

Artenschutz

Ergänzt werden die Regelungen zum Artenschutz. Danach sind Rodungen oder Gebäudeabbrüche nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Sofern Gebäude abgebrochen werden sollen, ist rechtzeitig vor dem Abbruch eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind, um keine Verbotstatbestände auszulösen. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätte ist ein Abbruch erst nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand – Teil 1“.

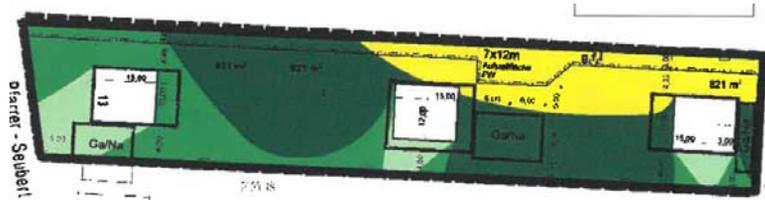
4. Immissionsschutz

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließen mit Rasenplätzen, einem Allwetterplatz, einer Laufbahn und Leichtathletikeinrichtungen die Schulsportanlagen der Gemeinde an.

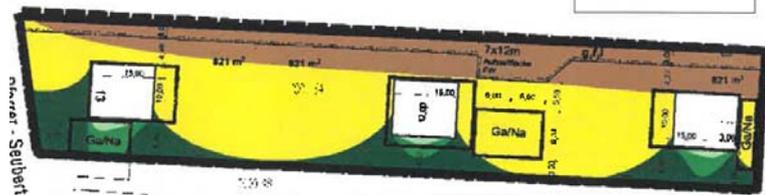
Nordwestlich befindet sich das Vereinshaus „Musicum“, dass im Wesentlichen von örtlichen Musikkapellen o. ä. für Proben und Unterricht genutzt wird.

Da durch die geplanten Wohnhäuser bzw. der Umwidmung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zueinander ev. nicht mehr gegeben sein könnte, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen der Planung aufzuzeigen.

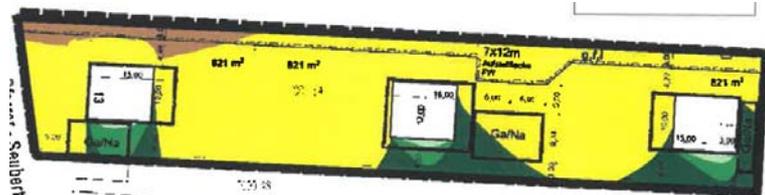
Die schalltechnische Untersuchung (Bericht F 18/209-LG von der TÜV Süd Industrie Service GmbH mit Datum vom 03.07.2018) führte zu folgendem Ergebnis (Originaltext in Kursivschrift:



Pegelraster mit Beurteilungspegel Tageszeitraum Fussballtraining



Pegelraster mit Beurteilungspegel Tageszeitraum Leichtathletiktraining



Pegelraster mit Beurteilungspegel Tageszeitraum Nutzung „Musicum“

Tag Pegel dB(A)
>..-35
>35-40
>40-45
>45-50
>50-55
>55-60
>60-65
>65-70
>70-75
>75-80
>80-..

- Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die Sportanlagen wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass tagsüber der Orientierungswert der Norm DIN 18005 von 55 dB(A) und auch der gleichlautende immissionsrichtwert der 18. BImSchV im gesamten Plangebiet unterschritten wird.
- Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass auf dem Sportgelände bzw. konkret im Bereich der Laufbahn kein Sprinttraining unter Einsatz von Starthilfen wie Startklappe erfolgt.
- Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die Nutzungen im Vereinshaus „Musicum“ wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass tagsüber sowohl der Orientierungswert der Norm DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) als auch der gleichlautende Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten bzw. deutlich unterschritten wird.
- Unter den zugrunde gelegten Voraussetzungen sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen gegenüber Sportlärm und auch gegenüber Gewerbelärm nicht notwendig und festzusetzen.

Dies setzt voraus, dass auf dem Sportgelände bzw. konkret im Bereich der Laufbahn kein Sprinttraining unter Einsatz von Starthilfen wie Startklappe erfolgt.

In der schalltechnischen Untersuchung wird unter Ziffer 7 vorgeschlagen, „für die im Plangebiet zu errichtenden bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist der Lärmpegelbereich II (60 dB) anzusetzen“.

Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden, da der Lärmpegelbereich II schon aufgrund der Anforderungen an die ENEV zu erfüllen sind.

Die vollständige schalltechnische Untersuchung liegt der Bebauungsplanänderung als Anlage bei.

5. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Grundstück ist derzeit im westlichen Teilbereich bebaut. Der Bebauungsplan weist jedoch keine Baufläche aus. Die geplante Überbauung beträgt ca. 480 m². Die Nutzbarmachung von Flächen entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Umweltprüfung/Umweltbericht

Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 480 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt.

Danach kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

7. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Das Grundstück ist im westlichen Abschnitt großflächig überbaut. Dort befindet sich der Verkaufsraum der Gärtnerei und vorgelagerten Stellplätzen sowie einem Gewächshaus im rückwärtigen Anschluss. Die Flächen östlich anschließend werden als Aufzuchtfläche für die Gärtnerei genutzt.



Luftbild

Es stehen weder Bäume noch Sträucher auf dem Grundstück, die als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten dienen könnten. In der Gesamtbilanz ergibt sich durch die Neuplanung eine Reduzierung der überbauten Flächen nach Abbruch der Gärtnerei mit Gewächshaus. Es wird insofern kein Eingriff ausgelöst. Auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG sind nicht berührt.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt 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.

Darüber hinaus wirkt eine verträgliche innerörtliche Verdichtung einer Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegen.

Aschaffenburg, den 18. September 2018

Niedernberg, den __.__.2018

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**PlanerFM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Niedernberg**

