

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan **„ROSENGARTENSTRASSE ALTE GÄRTNEREI“**

Stadt Alzenau



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Planung und Begründung:

**ARCHITEKTURBÜRO
SCHULER & SCHICKLING**

GMBH DIPLOM-INGENIEURE UND ARCHITEKTEN BYAK
RHÖNSTR. 1 63762 GROSSOSTHEIM-PFLAUMHEIM
TELEFON 06026 99881-0 FAX 06026 99881-11
WWW.SCHULER-SCHICKLING.DE

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Plangeltungsbereich	3
2.1	Lage des Plangeltungsbereiches	3
3	Städtebauliche Situation, Bestand	4
3.1	Bestand im Plangebiet	4
3.2	Umgebung des Plangebietes	4
4	Planungsanlass und -ziel	4
5	Textliche Festsetzungen	5
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.1.3	Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	6
5.1.4	Nebenanlagen	6
5.1.5	Höhe der baulichen Anlagen	6
5.1.6	Bauweise	7
5.1.7	Verkehrsflächen	7
5.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
	Versickerung	7
	Artenschutz	8
5.1.9	Leitungsrecht	8
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2.1	Dachgestaltung	8
5.2.2	Garagen, Stellplätze	8
5.2.3	Abstandsflächenregelung	8
5.2.4	Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen/Abgrabungen	10
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	15
5.3.1	Garagen / Carports	15
5.3.2	Hausgärten, Hausbäume	15
6	Verkehrerschließung	15
6.1	Individualverkehr	15
6.1.1	Äußere Erschließung	15
6.1.2	Innere Erschließung	15
6.1.3	Ruhender Verkehr	15
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	15
7	Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	15
7.1	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung, Feuerwehraufstellfläche	15
7.2	Abwasserbeseitigung	16
7.3	Energieversorgung, Telefonleitungen	16
7.4	Abfallentsorgung	16
8	Umweltbericht	16
8.1	Allgemein	16
8.2	Eingriff / Ausgleich	16
9	Hinweise	16
10	Verfahren	17
10.1	Aufstellungsbeschluss und Billigung	17
10.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	17
10.3	Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange	17
11	Planungsstatistik (ca.-Werte)	18
12	Chronologie der Aufstellung	18

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung anhand einer Potenzialabschätzung vom 13.12.2016, Planungsgruppe Natur und Umwelt, Frankfurt

Anlage 2: Schadstoffbericht vom 04.02.106, Prof. Dr. Biedermann, Geotechnisches Institut

Anlage 3: Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 vom 08.03.2017, Prof. Dr. Biedermann, Geotechnisches Institut

1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011, S. 82), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist.

2 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Alzenau als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.1 Lage des Plangeltungsbereiches



Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Bebauungsplan "Rosengartenstraße - Alte Gärtnerei" bezieht sich auf die Flurstücke Nr. 249/1, 272 und 655/55 (teilweise). Sein Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3.200 m im Ortsteil Albstadt und ersetzt durch die Festsetzungen in seinem Geltungsbereich den derzeit gültigen Bebauungsplan „Apfelgraben – Etzwiesen – Wasserschöppe – Kurzer Grund“ von 1966.

3 Städtebauliche Situation, Bestand

3.1 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus der Fläche einer ehemaligen Gärtnerei in der Rosengartenstraße in Albstadt und einem dazugehörigen Wohngebäude mit Nebengebäuden des Eigentümers. Das Wohngebäude wird vom Eigentümer selbst genutzt. Im rückwärtigen Bereich des Gärtnereigeländes befanden sich die Einrichtungen und Anlagen der Gärtnerei mit Lagerraum, Gewächshäusern Pflanzbeeten u.ä. Anfang 2017 wurden diese Anlagen abgebrochen und das Gelände gerodet.

Das Gelände fällt nach Norden ab. Es ist an seinem südwestlichsten Punkt am höchsten.

3.2 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes besteht aus dem Wohngebiet des Bebauungsplanes „Apfelgraben – Etzwiesen – Wasserschöppe – Kurzer Grund“ mit zweigeschossigen Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern aus den Siedlungsepochen ca. seit den 1970er Jahren bis heute. Die Dachgeschosse (meist Satteldach) sind überwiegend zu Wohnraum ausgebaut.

Im Osten des Geltungsbereiches beginnt der Altortbereich mit der Kirche. Dort finden sich vereinzelt auch anderthalbgeschossige Gebäude mit Walm- oder Krüppelwalmdächern. Südlich liegt in direkter Nachbarschaft der örtliche Friedhof (Grundstück 272/1).

Das Plangebiet liegt insgesamt höher als der Altort. Die Grundstücke in der Umgebung sind überwiegend großzügig angelegt und locker bebaut. In den Freiflächen, die zumeist als Gärten angelegt sind, finden sich neben Terrassen oder Freizeitgärten auch kleine Gemüsebeete oder Streuobstbäume. Durch die Höhenlage hat man eine gute Sicht nach Osten und Norden ins Tal.

4 Planungsanlass und -ziel

Auf den Flurstücken Nr. 272 und 249/1 befand sich eine Gärtnerei, die in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Großteile des Grundstückes wurden seit Aufgabe des Betriebes nicht mehr genutzt und lagen brach. Im bislang geltenden Bebauungsplan waren Teile der Bestandsgebäude der Gärtnerei und das Wohnhaus planungsrechtlich durch ein Baufenster gesichert. Für den Großteil der Fläche war öffentliches und privates Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei festgesetzt.

Das Flurstück 249/1 sowie der größte Teil des Flurstückes 272 wurden der Stadt Alzenau vom Eigentümer zum Kauf angeboten, da er selbst nach eigenen Angaben die Gärtnerei altersbedingt nicht mehr weiter betreiben konnte und einen Nachfolger hierfür auch nicht gefunden hat. Die Fläche wurde durch die Stadt erworben mit dem Ziel einer adäquaten Folgenutzung. Der Teil des Flurstücks Nr. 272, auf dem das Wohngebäude zur Gärtnerei steht, wurde vom Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken zurück behalten.

Dennoch soll diese Fläche mit überplant werden. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Durch die Überplanung der Flächen wird eine umfangreichere Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Nachteil für den Grundstückseigentümer ergibt sich demnach nicht.

Zu Erschließungszwecken und um eine bessere Flächenausnutzung zu erzielen, wurden zusätzlich Teilflächen des Flurstückes Nr. 655/55 (Nachbargrundstück Rosengartenstr. 21) erworben.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist im Stadtgebiet Alzenau ungebrochen hoch und speziell im Stadtteil Albstadt sind die Baulandpreise noch vergleichsweise niedrig. Daher wird ein neues Wohngebiet entwickelt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wäre eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Apfelgraben – Etzwiesen – Wasserschöppe – Kurzer Grund“ der Gemarkung Albstadt notwendig. Darin ist für das Flurstück 249/1 kein Baufenster und für Flurstück 272 nur ein kleines Baufenster festgesetzt. Daneben findet sich ein Hinweis auf die mittlerweile nicht mehr genutzte Gärtnerei.

Dieser Bebauungsplan von 1966 entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen rechtlichen Anforderungen und sollte daher nicht durch eine Änderung fortgeschrieben werden. Durch Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Rosengartenstraße - Alte Gärtnerei" werden im Geltungsbereich die Voraussetzungen

für eine Wohnbebauung nach neuem Recht geschaffen. Der neue Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Inhalte des bislang gültigen Planes.

Der neue Bebauungsplan soll sich in seinen Festsetzungen zunächst an der bestehenden Bebauung zwischen Altort und älterer Siedlungsentwicklung orientieren, aber modernes Wohnen und adäquate Ausnutzungsmöglichkeiten für Ein- bis Zweifamilienhäuser zulassen. Dabei sind das Gefälle nach Nordosten und die begrenzten Erschließungsmöglichkeiten innerhalb des Gebietes zu berücksichtigen.

Das Verfahren erfolgt nach § 13 a BauGB, da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer brach liegenden Fläche und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb der Grenze des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ergab keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet. Wegen der erforderlichen Räumung des Geländes wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen benannt, die in den Plan aufgenommen wurden.

Ein Bodengutachten ergab, dass in einer gewissen Bodentiefe undurchlässige Schichten anstehen, weshalb eine kleinflächige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Gebiet nicht möglich ist. Zudem sind in der Bauphase entsprechende Maßnahmen gegen Sicker- und Schichtenwasser erforderlich und Keller wasserdicht auszuführen.

Für eine sinnvolle Erschließung der neuen Bauflächen waren verschiedene Varianten überlegt worden. Als effektivste wurde die Variante mit den beiden Stichstraßen gewählt.

Die bestehende Kanalisation gab eine Anschlusshöhe vor, welche die Straßenhöhe bedingt. Hierauf galt es, in dem kleinen Gebiet mit Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Geländeänderungen zu reagieren.

5 Textliche Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit drei Bereichen festgesetzt. Aufgrund der Charakteristik der bestehenden Nutzungen im Umfeld sind in dem Plangebiet nur Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wie Internethandel, zugelassen werden, um keinen zusätzlichen Verkehr in die Wohngebiete zu ziehen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung - die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossigkeit - ergibt sich aus der jeweiligen Nutzungsschablone in der Plankarte.

In den WA 1 und 2 beträgt die GRZ 0,35 und die GFZ 1,05. Im WA 3 wird eine GRZ von 0,35 bzw. eine GFZ von 0,7 zugelassen. Zwar soll eine größtmögliche Ausnutzung in der Bebaubarkeit der zukünftigen Grundstücke ermöglicht werden, um in der Summe im gesamten Stadtgebiet auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen. Dennoch soll auf den relativ kleinen Grundstücken (ca. 300 - 400 m²) im Rahmen dieser Nachverdichtungsmaßnahme der Versiegelungsgrad nicht allzu hoch werden. So kann auch eine bessere Durchgrünung des kleinen Baugebietes erwirkt werden und sich der relativ lockeren Bebauung der Umgebung anpassen. Daher wird auch die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO nicht zugelassen.

Unter den Gesichtspunkten einer geordneten Nachverdichtung, dem natürlichen Geländeverlauf und in Anlehnung an den umliegenden Gebäudebestand ergeben sich unterschiedliche Geschossigkeiten in den einzelnen Wohngebieten.

Im WA 2 ist in Anlehnung an den Bestand in der Rosengartenstraße eine zwingende zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Im WA 1 und WA 3 sind nur eingeschossige Gebäude vorgesehen, um diesen Bereich nicht überzubetonen. Die angrenzende lockere Bebauung und der Friedhof, wie auch die leicht exponierte Lage erfordern eine maßvolle Entwicklung.

Im WA 1 kann jedoch durch die Hanglage ein (zusätzliches) Sockel- bzw. Untergeschoss entstehen, welches als Wohnraum genutzt werden kann.

Im gesamten Gebiet soll das Dachgeschoss als Vollgeschoss herstellbar sein zur Schaffung von Wohnraum. Zur Klarstellung wird die Vollgeschossdefinition nach Art. 2 Abs. 5 BayBO a.F. (bis 31.12.2007) gemäß Art.

83 Abs. 7 BayBO in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für das WA 2 werden sowohl eine maximale Wand- als auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Damit soll ein geordnetes Erscheinungsbild entlang der Rosengarten gesichert werden.

Für das WA 1 und 3 werden nur maximale Wandhöhen festgesetzt, um einerseits das Zurücktreten hinter die Straßenbebauung zu steuern und andererseits den Spielraum in der Dachgestaltung nicht einzuschränken.

5.1.3 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen bilden als separate Einheiten die Baufenster für die Standorte der Hauptgebäude. Auch hier werden die Baufenster unter dem Gesichtspunkt einer größtmöglichen Ausnutzung festgesetzt.

Im WA 1 werden die Baugrenzen nicht auf das größtmögliche Maß festgesetzt. Dies ist dem Höhenunterschied an dieser Stelle geschuldet, um städtebauliche Missstände mit übermäßig großen Baukörpern zu vermeiden. Trotzdem soll eine große Ausnutzung ermöglicht werden, integriert in die vorhandene Topographie und das Ortsbild. Aus diesen Gründen werden angrenzend an die nördliche Baugrenze in einem separaten Baufenster eingeschossige Anbauten z. B. für Wohnraum oder Wintergärten als Erweiterung des Sockel- / Untergeschosses zugelassen.

Im Süden des WA 1 werden Baulinien festgesetzt. Dort wird aufgrund des Höhenunterschiedes eine Auffüllung des Geländes notwendig. Um das Grundstück bzw. die Grundstücksflächen möglichst optimal ausnutzen und gestalten zu können, wird der Standort des Hauptgebäudes durch die Baulinien vorgegeben.

Obwohl der Bestand im WA 2 überplant wird, genießen die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz. Dennoch soll der Bebauungsplan für diese Flächen langfristig eine Neubebauung ermöglichen. Daher sollen dort parallel zur Rosengartenstraße zwei Wohngebäude in separaten Baufenstern entstehen können.

In der nördlichen Gebäudereihe von WA 2 und WA 3 beträgt der Abstand zur Straße 1,0 bis 1,2 m. Dort werden Baulinien in einem Bereich von 6 m festgesetzt, um die Anordnung der Gebäude zur Straße hin zu orientieren und diese damit räumlich zu fassen. Gleichzeitig wird in den südlichen Grundstücksflächen eine größere Gartennutzung ermöglicht.

Für das Grundstück 4 wird die Baulinie bis an die Ecke Rosengartenstraße erweitert. Somit kann der Standort des Hauptgebäudes auch an der Rosengartenstraße/Stichstraße definiert werden.

Nebenanlagen sind zur städtebaulichen Ordnung außerhalb des Baufensters nur ausnahmsweise zulässig. Im Übrigen sind die Baufenster so großzügig festgesetzt, sodass ausreichend Raum für diese baulichen Anlagen vorhanden ist.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht über Gebühr einzuschränken. Die Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

5.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen für Abstellzwecke oder als Lagerflächen werden auf den Grundstücken bis zu 15 m² einzeln zugelassen, um kleinere bauliche Anlagen städtebaulich zu regeln und die weitere Versiegelung im Baugebiet zu vermindern.

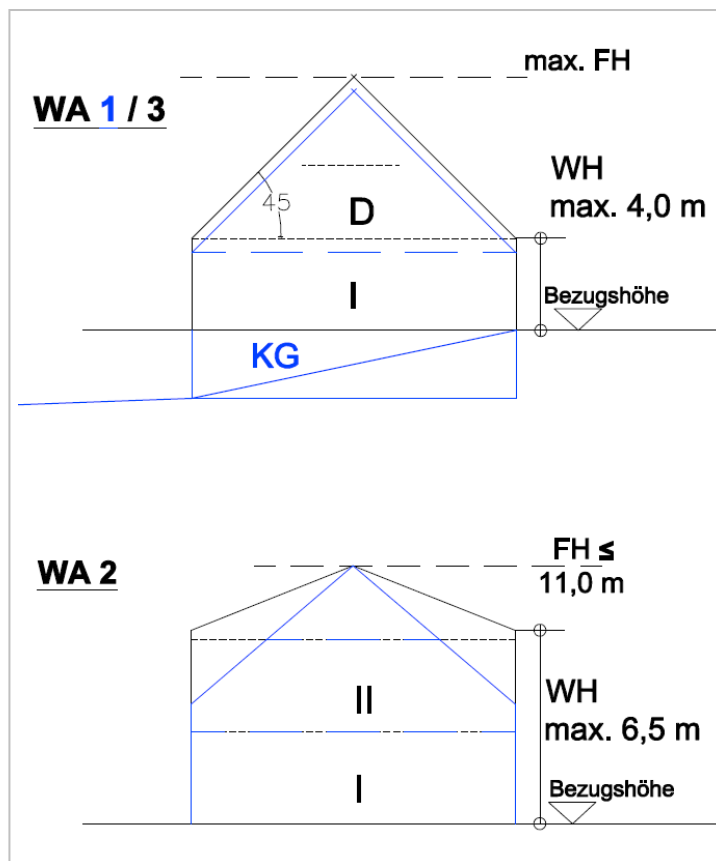
5.1.5 Höhe der baulichen Anlagen

Für jedes Grundstück wird eine separate Bezugshöhe über Normalnull (NN) festgesetzt. Auf diesen Bezugspunkt beziehen sich sämtliche Höhen (Wandhöhe, Firsthöhe).

Im WA 1 und WA 3 wird eine max. Wandhöhe von 4,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Durch die vorgegebene Geschossigkeit sowie die festgesetzten Dachneigungen ergeben sich die Firsthöhen, die bei maximaler Ausnutzung rd. 11 m betragen können.

Im WA 2 befindet sich der höchste Punkt des Plangebietes. Die Gebäude sollen sich noch in die Umgebung einfügen. Damit sie nicht die bestehende Bebauung mit der festgesetzten maximalen Dachneigung überragen, wird für dieses Gebiet eine max. Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe beträgt mindestens 5,80 m bis maximal 6,50 m über Bezugspunkt, um Flexibilität in der zweigeschossigen Gebäudeplanung und der Höhenentwicklung zu ermöglichen.

Im folgenden Schema sind die Möglichkeiten der Höhen in Verbindung mit den Ausbaumöglichkeiten des Dachgeschosses aufgeführt:



Schema 1: Erläuterung Höhenentwicklung der Gebäude

5.1.6 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, was der vorhandenen Gebäudestruktur entspricht und fortgeführt werden soll.

Im WA 1 kann ein Einzel- oder Doppelhaus errichtet werden. Ansonsten sind nur Einzelhäuser vorgesehen. Dies ist an die bereits bestehende Gebäudecharakteristik angelehnt. Eine Nutzung mit 2 Wohneinheiten ist jedoch auch hier denkbar.

Es wird für jedes Baufeld eine Firstrichtung vorgeschrieben, die im Zusammenspiel mit der jeweils überbaubaren Fläche die städtebaulich sinnvolle Stellung des Hauptgebäudes regelt.

5.1.7 Verkehrsflächen

Um mit einem minimalen Aufwand die einzelnen Grundstücke zu erschließen, werden zwei Stichstraßen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am Ende der nördlichen Stichstraße werden öffentliche Parkplätze als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Besucher etc. festgesetzt.

5.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Versickerung

Grundsätzlich soll nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "(...) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.(...)"

Gemäß dem Bodengutachten für das Gebiet (Anlage 2) stehen überwiegend mittelmäßig bis schwach durchlässige Böden an.

Eine flächige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist im Baugebiet daher nicht möglich. Das von den Dachflächen gesammelte Niederschlagswasser ist folglich in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Um dennoch einen Teil des Niederschlagswassers im Plangebiet zu halten zur Förderung eines gesunden

Kleinklimas werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt, wie die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen bzw. Ableitung in die gewachsene Bodenzone. Ebenso sind Dachbegrünungen vorgesehen (Kap. 5.3).

Artenschutz

Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung anhand einer Potenzialabschätzung durchgeführt.

Nach deren Ergebnis werden die in § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt, wenn die aufgeführten CEF-Maßnahmen (zum Erhalt der dauerhaften ökologischen Funktion) und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung umgesetzt werden.

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 44 Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt und näher beschrieben.

In der Anlage 1 können die detaillierten Inhalte nachgelesen werden.

5.1.9 Leitungsrecht

Die südliche Stichstraße wurde tiefer in das Gelände hinein geplant, als ein Anschluss an das bestehende Kanalsystem in der Rosengartenstraße erfordert hätte. Dies geschah, da anderenfalls städtebaulich unerwünschte Geländeterrassierungen nötig geworden wären. Die Straßenentwässerung für diese südliche Stichstraße muss nun über einen Anschluss an die nördliche Stichstraße erfolgen. Zur dauerhaften Sicherung dieser Leitungstrasse wurde eine entsprechende Leitungsfläche im Bereich der zukünftigen Bauplätze festgesetzt.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachgestaltung

Grundsätzlich ist das Satteldach prägend für den Ortsteil. Krüppelwalmdächer sind dort zwar vereinzelt vorhanden, aber unüblich. Sie werden daher ausgeschlossen.

Dachaufbauten und Quergiebel werden als untergeordnete Bauteile zugelassen für einen maßvollen Dachausbau. Sie dienen auch der Belichtung und Belüftung und sind städtebaulich liegenden Fenstern vorzuziehen. Die Dachneigung orientiert sich an den vorhandenen Dachneigungen aus der Umgebung, so werden im WA 2 entlang der Rosengartenstraße auch flache Neigungen zugelassen.

Im WA 1 sind wegen des dort abfallenden Geländes im Norden separate Baufenster für eingeschossige Anbauten im Sockelgeschoss vorgesehen. Diese sollen mit einem flachen oder flach geneigten Dach ausgeführt werden, das zur Hauswand hin ansteigt. Damit sollen städtebaulich verträgliche und deutlich untergeordnete Gebäudeteile zur Wohnraumerweiterung entstehen.

Garagen bzw. Carports sollen nur mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern zugelassen werden, um diese begrünen zu können.

5.2.2 Garagen, Stellplätze

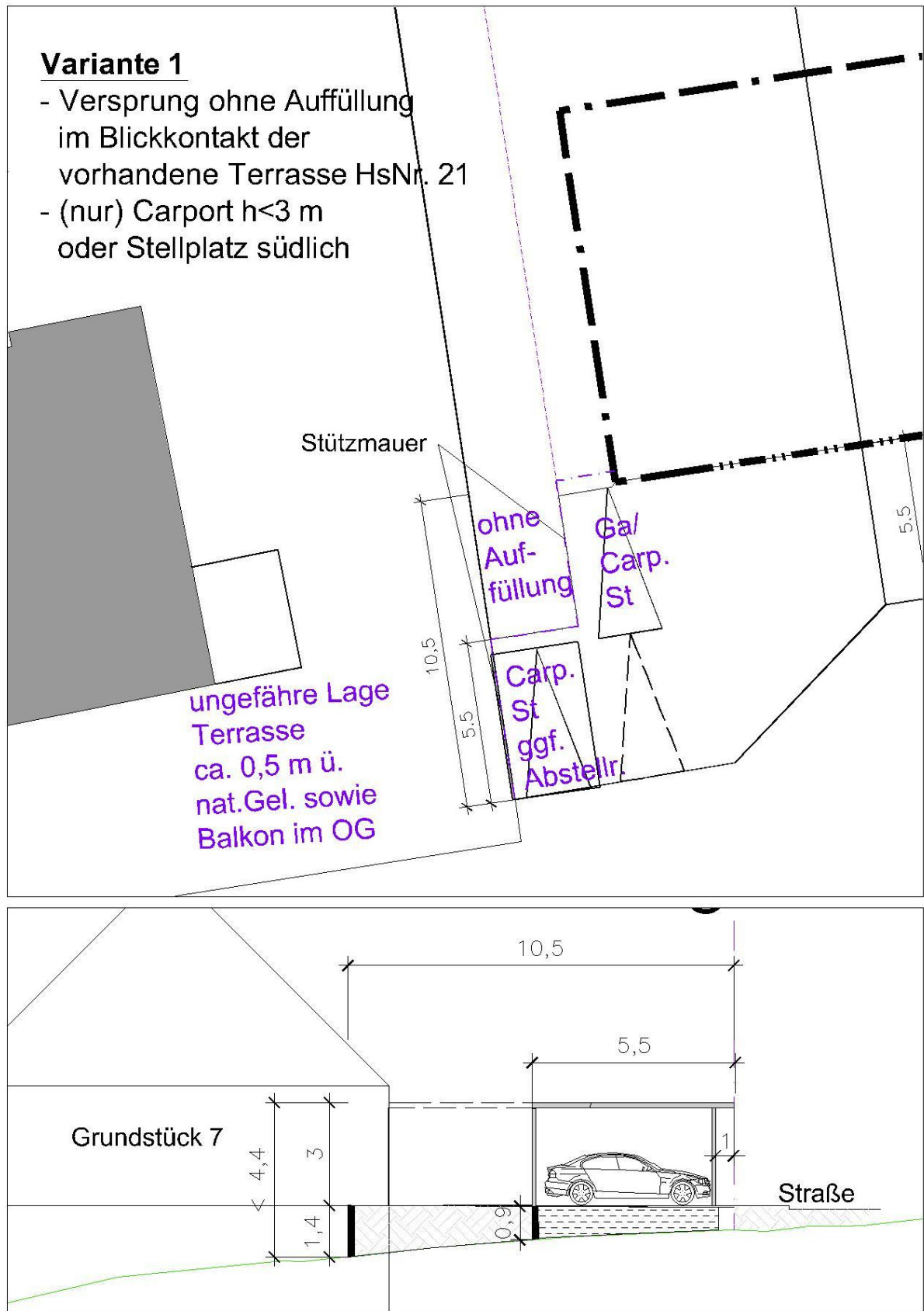
Garagen, Carports und Stellplätze sowie dazugehörige Abstellräume bzw. Nebenanlagen sollen insgesamt bis 10,5 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, um flexible Anordnungen auf dem jeweiligen Grundstück zu ermöglichen. Die Stellplätze sind nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau herzustellen. Die wesentlichen zu beachtenden Inhalte der aktuellen Satzung wurden nochmals als Festsetzung aufgenommen, um deren Einhaltung unabhängig von der Entwicklung dieser Satzung zu sichern.

5.2.3 Abstandsflächenregelung

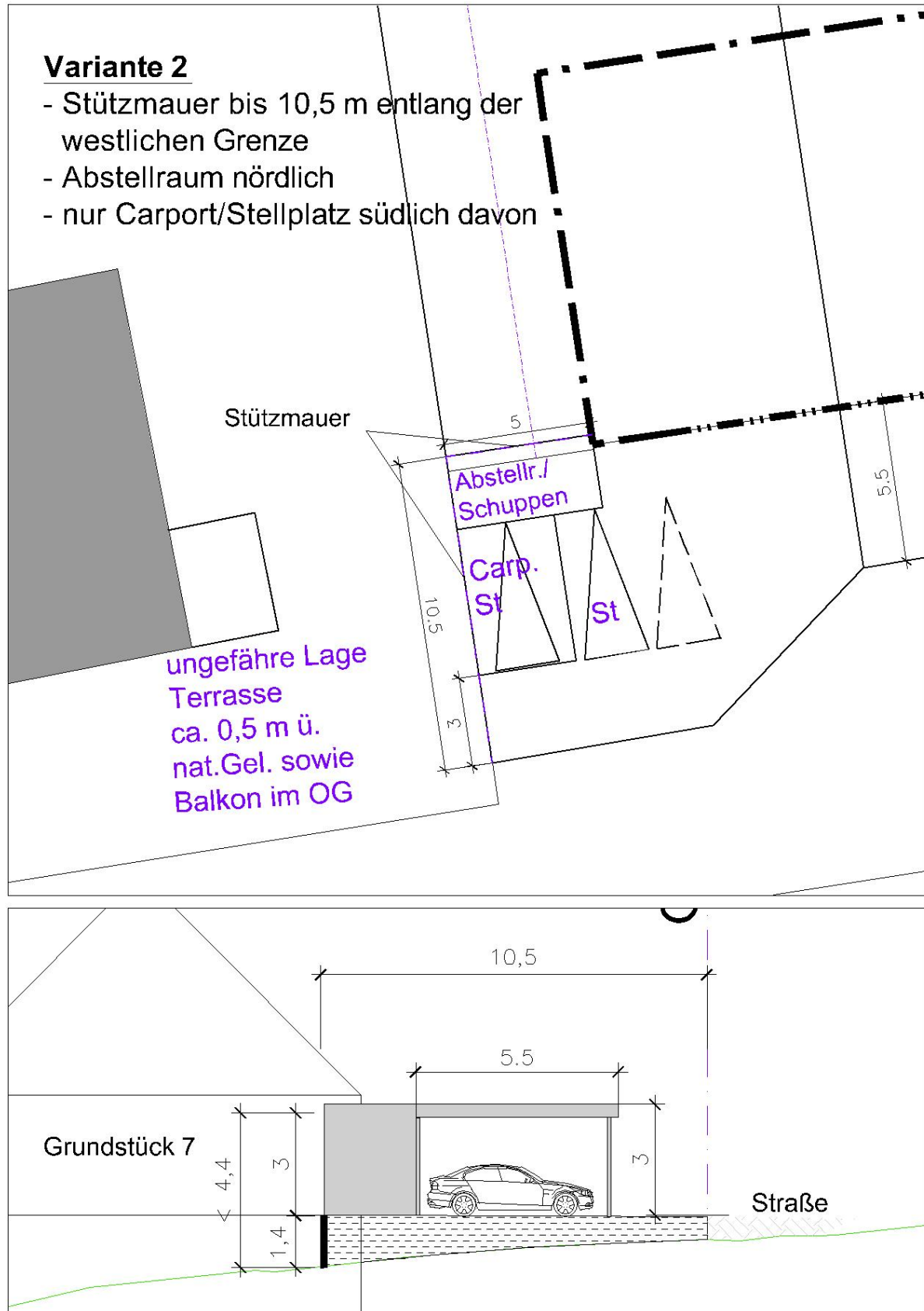
Die für die Grundstücke G 4, G 5 und G 6 an der nördlichen Grenze festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ersetzen dort die gesetzlichen Abstandsflächen, um die Orientierung der Hauptgebäude zur Erschließungsstraße zu sichern. Wegen des Angrenzens an die Erschließungsstraße sind negative Auswirkungen auf die Belichtung und Belüftung nicht zu befürchten.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Abstandsflächen, deren Einhaltung auch durch die flankierende Festsetzung von maximalen Wandhöhen bezogen auf die festgelegten Bezugshöhen über NN ermöglicht wird.

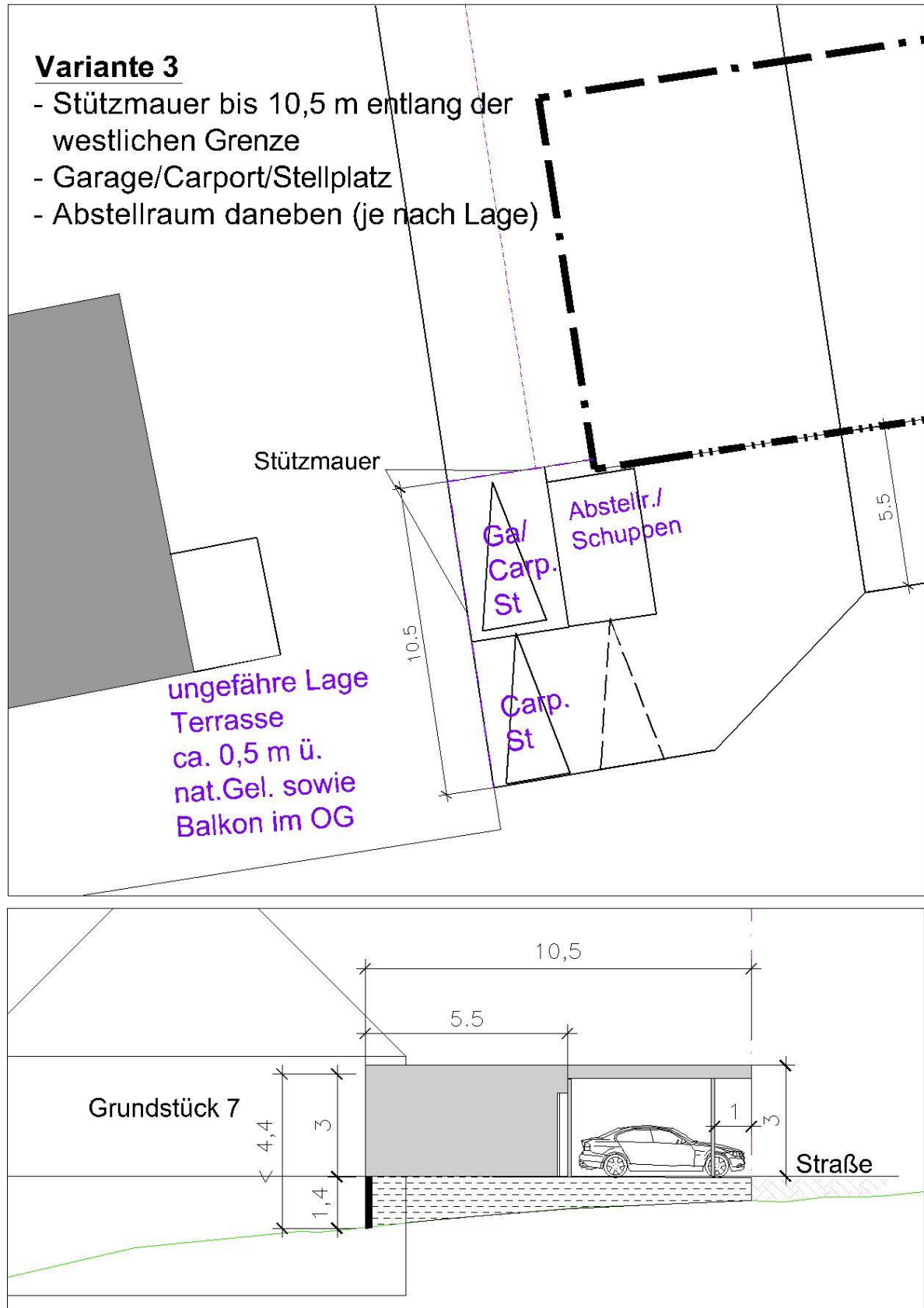
Seite 9 von 18



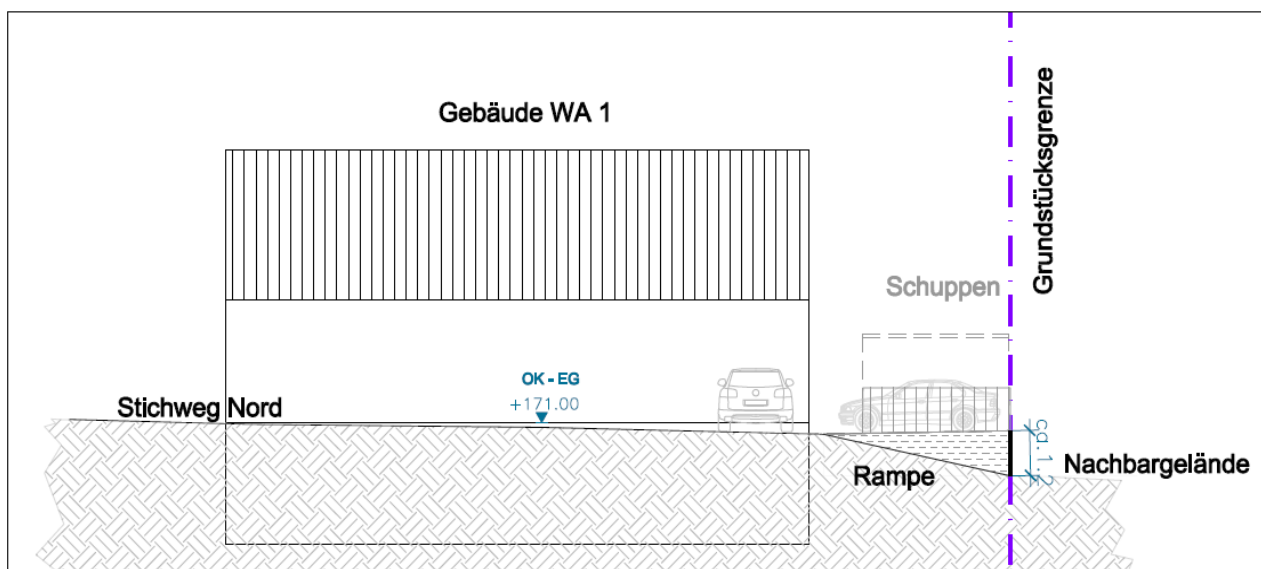
Schema 4: WA 1 Auffüllungen Beispiel 1



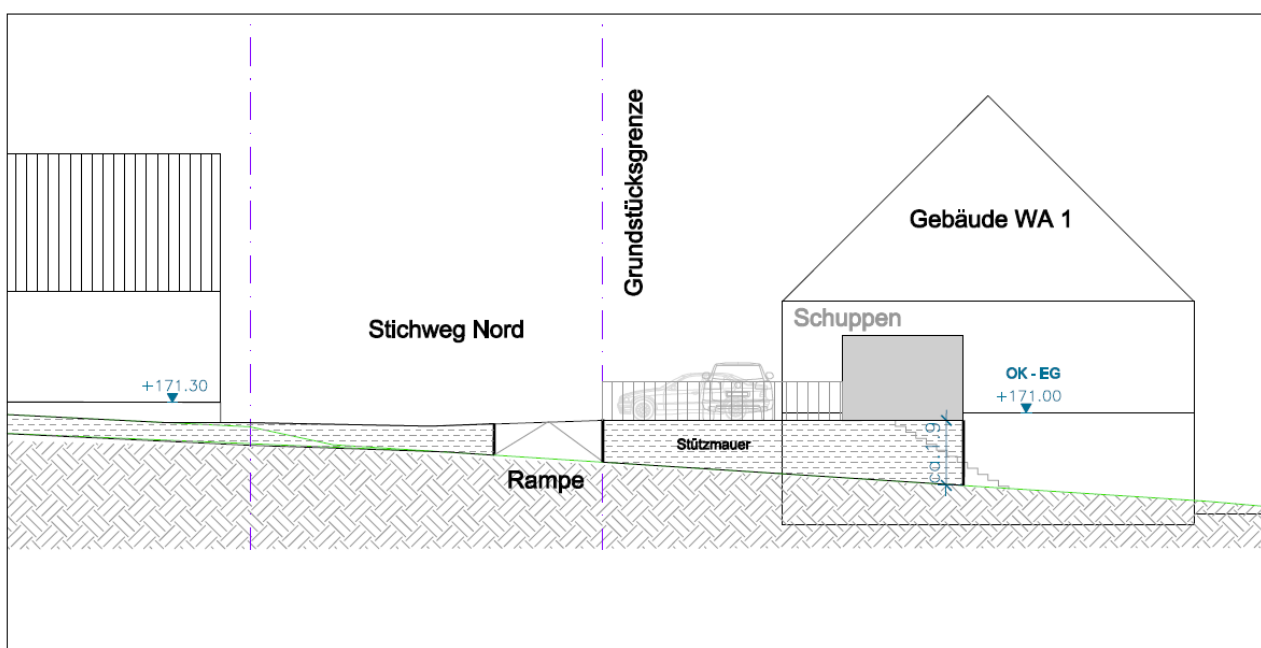
Schema 5: WA 1 Auffüllungen Beispiel 2



Schema 6: WA 1 Auffüllungen Beispiel 3



Schema 7: WA 1 Auffüllungen Beispiel 4 - östliche Grenze / Rampe / Ansicht von Norden



Schema 8: WA 1 Auffüllungen Beispiel 4 - östliche Grenze mit Rampe

Im WA 2 und 3 kann grundsätzlich bis zur Bezugshöhe aufgefüllt werden. Aufgrund des vorhandenen Geländes und der festgesetzten Bezugshöhen bestehen nur geringe Höhenunterschiede zwischen den Nord- und Südgrundstücken von bis zu 70 cm und nur an einem Eckpunkt im Plangebiet knapp 90 cm. Es ist auf den Grundstücken jedoch ausreichend Fläche vorhanden, die Geländeversprünge abzufangen oder zu verziehen. Sollten Stützbauwerke oder Böschungen notwendig werden, sind sie nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zu errichten und zu begrünen.

Grundsätzlich ist eine notwendige Absturzsicherung zu errichten.

Da der Höhenversprung am Grundstück 1 an der südlichen Stichstraße / Ecke Rosengartenstraße mit ca. 90 cm am größten ist (s. grüne Strichlinie Grundstück G 1 in der Plankarte) und Freisitze mit aller Wahrscheinlichkeit in diesem Eckbereich angeordnet werden, wird hier als Ausnahme eine höhere Einfriedung von bis 1,80 m zugelassen. Damit kann ein ausreichender Sichtschutz für diesen speziellen Fall gewährleistet werden.

Im Rahmen der Gartengestaltung wird ein zusätzlicher Spielraum für Auffüllungen bzw. Abgrabungen zugelassen mit bis zu 25 cm Abweichung von der Bezugshöhe, wenn dadurch der sich aus der Differenz der Bezugshöhen benachbarter Grundstücke ergebende Höhenversatz vermindert wird. Die einzelnen Konstellationen dieser grundsätzlichen Regelung sind in einer schematischen Darstellung im Plan näher erläutert und bei der Freiflächengestaltung zu beachten.

Es kann aber auch nach dem natürlichen Geländeverlauf ohne Auffüllungen oder Abgrabungen, Stützmauern, L-Steine o. ä. gestaltet werden.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

5.3.1 Garagen / Carports

Die Dächer von Garagen und Carports sollen begrünt werden. Somit können aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet dennoch anteilige Niederschlagswassermengen im Baugebiet gehalten werden.

5.3.2 Hausgärten, Hausbäume

Die nicht bebaubaren Grundstücksteile werden als gärtnerisch zu gestaltende Flächen und das Pflanzen von Hausbäumen auf den Grundstücken zeichnerisch und textlich festgesetzt. Der Standort der zu pflanzenden Laubbäume ist flexibel ausgelegt und kann je nach Planung auf dem gesamten Grundstück erfolgen.

Bei allen Pflanzungen, auch bei Hecken oder lebenden Zäunen, sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. In der im Plan aufgeführten Liste werden entsprechende Pflanzvorschläge aufgeführt. Gemäß einem Grundsatzbeschluss der Stadt Alzenau vom 29.06.2017 sollen zum Allgemeinwohl der Bevölkerung keine Bäume mehr in Pflanzlisten aufgenommen werden, die verstärkt Allergien o. ä. auslösen können. Aus diesem Grund wurden Birken nicht in die Pflanzliste aufgenommen.

6 Verkehrserschließung

6.1 Individualverkehr

6.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandene öffentliche Rosengartenstraße erschlossen.

6.1.2 Innere Erschließung

Die rückwärtige Erschließung erfolgt über zwei neue Stichstraßen von der Rosengartenstraße aus. Am Ende der nördlichen Stichstraße führt eine kleine Rampe Richtung Osten. Diese wird für zukünftige Erschließungszwecke vorgesehen (z. B. fußläufige Querverbindung zum Altort).

6.1.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Zur Regelung des Besucherverkehrs in dem Baugebiet befinden sich am östlichen Ende der nördlichen Stichstraße zusätzlich öffentliche Parkplätze.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Stadtteil Albstadt ist über die City-Busverbindung angebunden. Die nächste Haltestelle Albstadt, Kirche, ist fußläufig zu erreichen.

7 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

7.1 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung, Feuerwehraufstellfläche

Das Plangebiet wird durch den Anschluss an das vorhandene Ortsnetz ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Über die zwei Stichstraßen erfolgt eine Erweiterung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Nach Angaben des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe ist über das öffentliche Trinkwassernetz im Bereich des Plangebietes eine Löschwasserentnahme von 96 m³/h (= 1600 l/min) über die Dauer von 2 Stunden möglich.

Diese Mengen stehen nach Können und Vermögen momentan bei normalen Betriebsbedingungen zur Verfügung.

Im Fall eines Feuerwehreinsatzes wäre das Feuerwehrfahrzeug in der Rosengartenstraße aufzustellen, von der aus jedes geplante Gebäude weniger als 50 m entfernt ist.

7.2 Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die öffentliche Abwasserversorgung des Plangeltungsbereiches ist über die Rosengartenstraße vorhanden. Über die nördliche Stichstraße erfolgt die Anbindung an die öffentliche Mischwasserkanalisation. Das südliche Gebiet wird über eine separate Kanaltrasse über Privatgrund mit entsprechender dinglicher Sicherung (festgesetztes Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Alzenau) an die nördliche Stichstraße angebunden. Die Schmutzwässer werden über die vorhandenen Kanäle aufgenommen.

Der Kanal hat hydraulisch momentan nur begrenzte Aufnahmekapazitäten. Für die anfallenden Ab- und Niederschlagswässer erfolgt eine Erweiterung und Anpassung der Kanalisation, damit die Entwässerung sichergestellt werden kann. Einer Reduzierung der einzuleitenden Niederschlagswassermenge dienen auch folgende Planinhalte:

- GRZ von 0,35 nach BauNVO, jedoch darf die GRZ nur bis maximal 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO),
- Begrünung von Garagen-/ Carportdächer,
- sämtliche Versiegelungsflächen, wie Zufahrten, Hofflächen, Wege mit wasserdurchlässigen Materialien sowie Entwässerung seitlich in den offenen Boden. Ein Anschluss an die Kanalisation darf nicht vorgenommen werden,
- Empfehlung zum Bau von Zisternen, um die Niederschlagswässer aufzufangen und zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu nutzen, mit dem Hinweis, dass die Stadt Alzenau den Bau von Regenwasserzisternen fördert.

7.3 Energieversorgung, Telefonleitungen

Die Versorgungsleitungen sind vorhanden, bzw. werden in die neuen Stichstraßen erweitert.

7.4 Abfallentsorgung

Es ist eine örtliche Abfallentsorgung vorhanden.

8 Umweltbericht

8.1 Allgemein

Der Umweltbericht ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt.

8.2 Eingriff / Ausgleich

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

9 Hinweise

Im Bebauungsplan werden verschiedene Hinweise gegeben:

Der Denkmalschutz ist vor allem beim Bau der geplanten Gebäude zu beachten.

Zur Nutzung von Sonnenenergie wird auf die Errichtung von Fotovoltaikanlagen oder Wassererwärmung durch solare Energie hingewiesen.

Für die Gründung von baulichen Anlagen sind die Untergrundverhältnisse wichtig. Daher wird separat auf das Schichtenwasser in ca. 3,0 m Tiefe hingewiesen. In dieser Tiefe werden sich hauptsächlich die Gründungen und Bodenplatten der zukünftigen Häuser oder anderen baulichen Anlagen befinden. Daher wird zusätzlich auf die Empfehlungen des Bodengutachtens hingewiesen, Keller wasserdicht auszuführen und gegen drückendes Wasser zu sichern. Weitere Empfehlungen aus dem Bodengutachten (Anlage 2) sollen berücksichtigt werden.

Der Bau von Regenwasserzisternen wird empfohlen. Auf die Förderungsmöglichkeit durch die Stadt Alzenau wird hingewiesen.

10 Verfahren

10.1 Aufstellungsbeschluss und Billigung

In seiner Sitzung am 30.06.2016 fasste der Stadtrat der Stadt Alzenau den Beschluss, für das Gelände der brachgefallenen Gärtnerei in der Rosengartenstraße in Albstadt einen neuen Bau- und Grünordnungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 13.01.2017 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Nach dem Ankauf angrenzender privater Teilflächen zur Vergrößerung des Geltungsbereichs wurde, nach Erarbeitung verschiedener Varianten, die günstigste Erschließungsvariante festgelegt. Die Ergebnisse einer Höhenaufnahme, einer saP und eines Bodengutachtens brachten wichtige Ergebnisse für die Planung. Nach Fixierung der städtebaulichen Anforderungen an die zukünftigen Gebäude insbesondere im Hinblick auf das vorhandene Gelände und den Anschluss an die bestehende Kanalisation wurde der so entwickelte Entwurf dem Stadtrat in seiner Sitzung am 30.11.2017 abschließend vorgestellt und gebilligt.

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 12 vom 16.06.2017 wurde amtlich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziel und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und in der Zeit vom 22.06. bis 12.07.2017 Äußerungen zu der Planung abgegeben werden konnten (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Entsprechenden Äußerungen sind nicht eingegangen.

Der Planentwurf und die Begründung wurden in der Zeit vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 15.12.2017 im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Alzenau.

Anregungen und Bedenken ... (wird ergänzt)

10.3 Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2017 bis zum xx.xx.2017 die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung abzugeben:

		Ohne Abgabe einer Stellung- nahme	Stellung- nahme ohne An- regungen und Hinweise	Stellung- nahme mit An- regungen und Hinweisen	Schreiben vom
Nr.	Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange				
1					
2					
3					
4					

(wird ergänzt)

11 Planungsstatistik (ca.-Werte)

Plangeltungsbereich	ca. 3.200 qm
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege, Verkehrsgrün)	ca. 480 qm
Nettobauland	ca. 2.760 qm
Überbaubare Flächen	ca. 780 qm

12 Chronologie der Aufstellung

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am	30.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	13.01.2017
Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB	..16.06.2017
Auslegung	vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017
Beteiligung der Behörden und sonst. TÖB	vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	xx.xx.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	xx.xx.2017

Aufgestellt: Großostheim, 17.11.2017

ARCHITEKTURBÜRO SCHULER & SCHICKLING

GMBH DIPLOM-INGENIEURE UND ARCHITEKTEN BYAK
RHÖNSTR. 1 63762 GROSSOSTHEIM-PFLAUMHEIM
TELEFON 06026 99881-0 FAX 06026 99881-11
WWW.SCHULER-SCHICKLING.DE