

Bebauungsplan „Zieglberg – Kutscher Areal (Nr. 111)“ der Gemeinde Wang



Die Gemeinde Wang erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (jeweils in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Gesetzesfassung) den

Bebauungsplan „Zieglberg – Kutscher Areal (Nr. 111)“ der Gemeinde Wang

als Satzung.

Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

 max. 2 Vollgeschosse zulässig

A) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Das in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung
 - GFZ max. 0,7
 - Wandhöhe max. 6,30 m
 - Bestimmung des unteren Bezugspunkts für die Wandhöhe auf 420 m üNN.
 - Dachneigung 38°- 45°
 - Anzahl Vollgeschoße
3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auf 1 Wohneinheit pro angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche begrenzt.

Wang, den

.....
Markus Stöber, 1. Bürgermeister

(Siegel)

B) Begründung

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan umfasst die bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 1036/3 und 1036/9 (Gemk. Schweinersdorf). Anlass des Bebauungsplans war ein Bauantrag für die Errichtung von zwei Sechsfamilienhäusern, welche seitens der Gemeinde im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum befürwortet, im Hinblick auf die Nachverdichtung mit insgesamt 12 Wohnungen auf den Grundstücken aber als zu intensiv abgelehnt wurde, insbesondere hinsichtlich der zusätzlichen Bewohnerdichte im Bereich Zieglberg und der damit einhergehenden Flächeninanspruchnahme z.B. für Stellplätze sowie des zusätzlichen infrastrukturellen Bedarfs.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung bestehen in der beabsichtigten Beschränkung der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohnung pro angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche, so dass bei 1.510 qm Grundstücksfläche über beide Flurstücke 8 Wohneinheiten in Wohngebäuden errichtet werden können. Das stellt zwar gegenüber der Bestandsnutzung immer noch eine erhebliche Nachverdichtung dar, erweist sich mit bis zu 8 Wohneinheiten in Wohngebäuden auf dem Baugrundstück jedoch als etwas verträglicher als das ursprüngliche Bauvorhaben. Bei einer gleichmäßigen Verteilung auf beide Baufenster können so z.B. zwei Gebäude mit je 4 Wohneinheiten errichtet werden.

Im Übrigen greift der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise die Maßstäbe der umgebenden Wohnbebauung auf.

Zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt nach § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m der Anlage 1 sind mit der Planung gegenüber § 34 BauGB nicht verbunden. Mit der Reglementierung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird dem Flächenverbrauch tendenziell eher entgegengewirkt. Lärmimmissionen sind allein durch den gegenüber der Bestandsnutzung leicht höheren Erschließungsverkehr zu/von den Anwesen im Plangebiet bedingt.

Vorzugswürdige Alternativen zur Planung bestehen nicht. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist kein Einfügensmerkmal und kann daher nur über den Bebauungsplan gesteuert werden.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die im Westen verlaufende Mauerner Straße erschlossen. Das Gebiet wird nach Möglichkeit im Trennsystem entwässert. Aufgrund der nördlich angrenzenden und zum Plangebiet geneigten Böschung kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Niederschlagswasser und zu Überschwemmungen auf den Grundstücken kommen. Zum Schutz der Gebäude werden Objektschutzmaßnahmen empfohlen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da durch den Bebauungsplan der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird.

Anhaltspunkte für nachteilige Umwelteinwirkungen nach § 13 Abs. 1, Halbsatz 2 Nrn. 1 bis 3 BauGB bestehen nicht.

Entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Mischgebietsfläche dar. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird jedoch durch die Ausweisung des Baugrundstücks als Allgemeines Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Denn dabei handelt es sich nur um einen verhältnismäßig kleinen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche.

5. Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da sich die Bebauung des Plangebiets in den ausgleichsrelevanten Faktoren nach § 34 BauGB richtet, der Eingriff also bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.