

Teil C



Gemeinde Estenfeld

(Landkreis Würzburg)

**Bebauungsplan „Baugebiet Westring“,
1. Änderung**


im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 06.02.2020
geändert: 11.02.2020


.....
(Unterschrift)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Zweck der Planung	3
2.	Umfang der Planänderung	4
3.	Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
4.	Geplante bauliche Nutzung	6
4.1	Stellplätze	6
4.2	Nebengebäude	6
4.3	Garage und Carports	6
4.4	Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen)	6
5.	Immissionsschutz	8
6.	Umweltbericht	10
7.	Verfahren	11

1. Anlass und Zweck der Planung

Für das "Baugebiet Westring", Gemeinde Estenfeld, besteht ein wirksamer Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO - sowie im Nordwesten - für ein Mischgebiet (MI) " gemäß § 6 BauNVO entsprechend der angrenzenden Nutzung, in der Fassung vom 02.10.2018, in Kraft getreten am 06.11.2018.

In der Sitzung vom 11.02.2020 (Aufstellungsbeschluss) hat die Gemeinde Estenfeld entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich textlicher Festsetzungen zu ändern.

Grund für die 1. Änderung des genehmigten Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzungen bezüglich der zulässigen Anordnung von Garagen und Nebengebäuden.

Weiterhin sehen verschiedene Bauherren innerhalb des Baugebiets die Errichtung von Fertighäusern vor. Diese Häuser können aufgrund ihrer vor-konfigurierten Zuschnitte nur bedingt auf die topografischen Verhältnisse im Baugebiet angepasst werden, sodass der Gemeinderat aufgrund der Bauherrenwünsche auch die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Geländemodellierung anpasst.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus redaktionell auch das aktuelle Kataster in den Bebauungsplan integriert und dieser auf das zwischenzeitlich anzuwendende UTM-Koordinatensystem transformiert.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durchgeführt wird, wurden auch die bisherigen Festsetzungen für die „geplante Oberkante der Straße“ sowie die Darstellung der Längsneigung der in das Baugebiet zuführenden Straßen entnommen.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Baugebiet Westring“ ändern sich durch die 1. Änderung nicht.

2. Umfang der Planänderung

Mit der 1. Änderung des bestehenden und genehmigten Bebauungsplanes „Baugebiet Westring“ wird der Geltungsbereich nicht erweitert, es erfolgt lediglich eine Anpassung der Festsetzung der Geländemodellierung sowie der zulässigen Anordnung von Garagen und Nebengebäuden.

Die im Baugebiet vorhandenen Parzellen sind derzeit bereits weitestgehend an Bauwillige veräußert worden.

Die vorbereitenden Planungen der Grundstückseigentümer sind soweit gediehen, dass an die Gemeindeverwaltung wiederholt Änderungswünsche herangetragen wurden.

Insbesondere die Modellierung des Geländes und die Anordnung von Garagen als Grenzbebauung führt vermehrt zur Beantragung von Freistellungen, die der Gemeinderat vermeiden möchte.

Um einheitlich mit dieser Anforderung umzugehen, hat der Gemeinderat Änderungen im Bereich der zulässigen Geländemodellierung, der zulässigen Einfriedungen sowie der zulässigen Anordnung von Garagen und Nebengebäuden beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung der entsprechenden Parzellen.

3. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Baugebiet Westring“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung für das Baugebiet wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Folgende Änderungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen

Grundsätzlich wurden die Gebietstypen WA 2* und WA 4* hinzugefügt. Diese weichen lediglich hinsichtlich der zulässigen Geländemodellierung (vgl. Punkt 4.4) von den bislang bereits im Bebauungsplan enthaltenen Gebietstypen ab.

4.1 Stellplätze

Es sind je Wohneinheit auf dem Grundstück zwei Stellplätze vorzusehen. Zwischen Garagen bzw. Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,0 m Länge vorhanden sein.
(siehe Festsetzung Punkt 4.4)

4.2 Nebengebäude

Nebengebäude sind zwischen der straßenseitigen Fassadenflucht und der Straße unzulässig. Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nur mit einer Grundfläche von bis zu 6 m² zulässig.
(siehe Festsetzung Punkt 5.1)

4.3 Garage und Carports

Garagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO 1990), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze und in ausgewiesenen privaten Grünflächen.
(siehe Festsetzung Punkt 5.4)

4.4 Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen)

- 4.4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung nicht steiler als 1:1,5 herzustellen.
(siehe Festsetzung Punkt 6.1)

- 4.4.2 Zum Abfangen von Auffüllungen/Aufgrabungen sind Stützmauern aus Beton, Naturstein und Gabionen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. (Ausnahme siehe Festsetzung Punkt 6.4). Die Oberkante der Stützmauer muss geländegleich sein, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen (siehe Festsetzung Punkt 6.2)
- 4.4.3 In den Gebieten MI 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 gilt:
Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m über der nach der Erschließung entstandenen Geländeoberkante zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über der nach der Erschließung entstandenen Geländeoberkante zulässig.
(siehe Festsetzung Punkt 6.3)
- 4.4.4 In den Gebieten WA 2* und WA 4* gilt:
Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m über der nach der Erschließung entstandenen Geländeoberkante, jedoch max. bis 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über der nach der Erschließung entstandenen Geländeoberkante zulässig.
- Aufschüttungen/Abgrabungen müssen mind. 1,50 m vor der an der Lärmschutzwand angrenzenden Grundstücksgrenze auf die nach der Erschließung des Baugebietes entstandenen Geländeoberkante treffen. Die Höhe der Abgrabung/Aufschüttung darf an der Grundstücksgrenze die nach der Erschließung hergestellte Geländeoberkante um nicht mehr als 1,0 m überschreiten.
- Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze zur Lärmschutzwand sind nicht zugelassen; Geländeversprünge sind ausschließlich durch Böschungen auszugleichen.
- (siehe Festsetzung Punkt 6.4)

5. Immissionsschutz

Aufgrund der vorgesehenen Anpassung der zulässigen Geländemodellierung - insbesondere in den Gebieten WA 2* und WA 4* - wurde ergänzend zu der Schallimmissionsprognose Verkehr, Bericht Y0492/003-01, Wölfel Engineering GmbH, noch eine ergänzende Berechnung mit einer Ebene von 4,0 m ü. GOK, Beurteilungszeitraum Tag, durchgeführt, um zu überprüfen, ob auch bei einer entsprechenden Aufschüttung innerhalb der vorgenannten Gebiete gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind. Die Ergänzungsberechnung schließt mit dem Ergebnis:

Die Ergebnisse zeigen, dass der Orientierungswert für MI-Gebiete tags von 60 dB(A) in einer Entfernung von ca. 8 m zur Wand-/Walloberkante eingehalten wird, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für MI-Gebiete von 64 dB(A) wird auf den gesamten WA-Flächen eingehalten. Damit sind auch im aufgefüllten Außenbereich (Freiflächen EG) gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Dies gilt nicht für entsprechend orientierte Balkone oder Freiflächen in den höheren Stockwerken. Hier wird bei Bedarf eine Einzelbetrachtung erforderlich.

Weiterhin wurde auf Empfehlung des Gutachters die Festsetzung für die Bauliche Raumsituierung vereinheitlicht. Hier gilt zukünftig sowohl für die Bereiche die mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes a“ als auch für die Bereiche mit dem Planzeichen "Umgrenzung der Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes b“ für Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) folgende Festsetzung:

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen ist durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass die notwendigen Lüftungsfenster von Aufenthalts- bzw. Schlafräumen auf der von der Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden oder mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

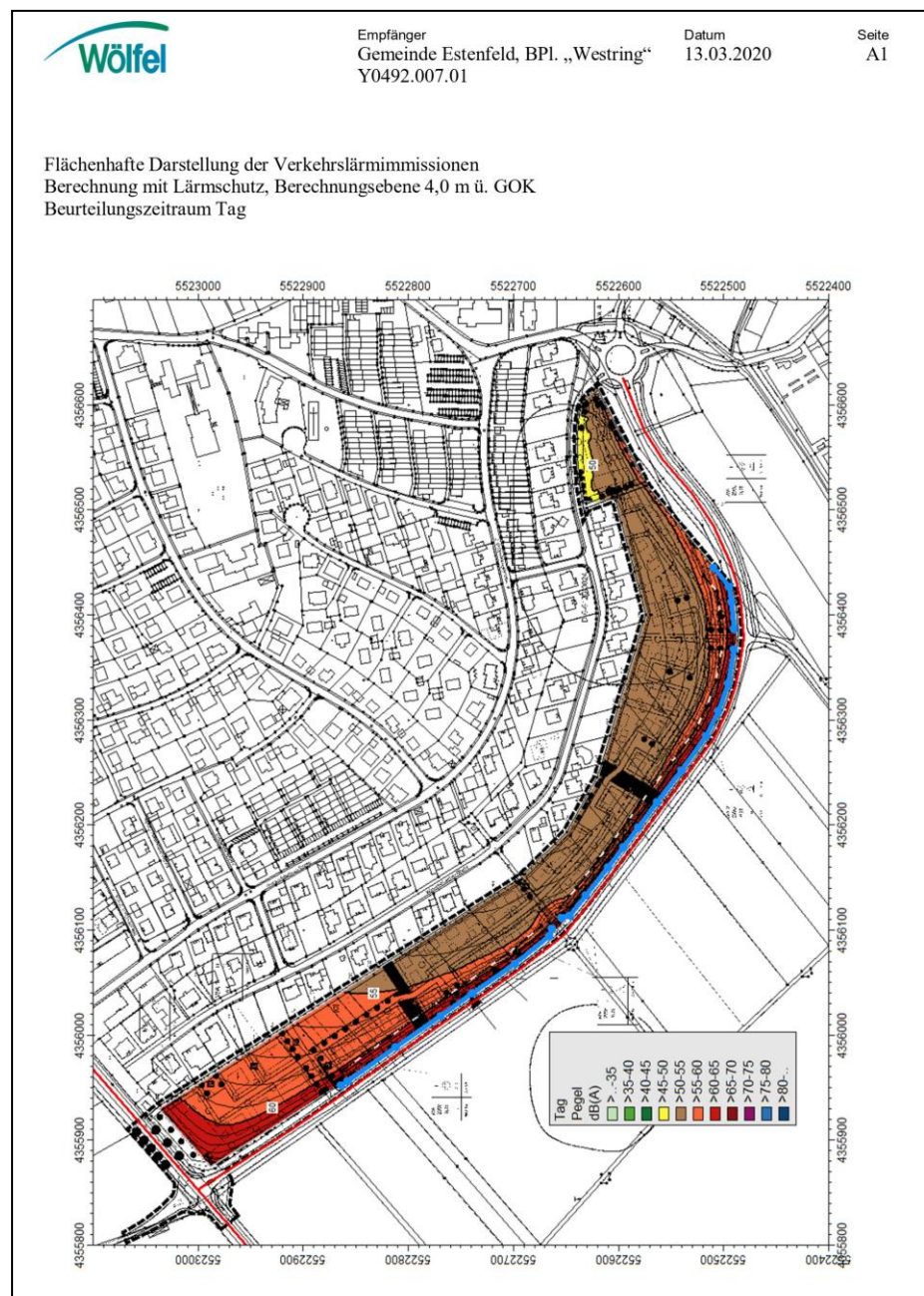
Als schallabgewendete Seite gelten in den einzelnen Baugebieten die wie folgt orientierten Außenwände:

MI 1 Südosten

MI 2, WA 1, WA 2/WA 2* und WA 3 Nordosten

WA 4/WA 4* und WA 5 Norden bzw. Nordwesten

Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird für Aufenthaltsräume an der Nordwest- und Südwestfassade ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 40 dB in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bzw. 35 dB in Büroräumen erforderlich



6. Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben berührt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

7. Verfahren

Änderungsbeschluss	11.02.2020
Bekanntmachung des Änderungsbeschluss	22.05.2020
Annahme und Auslegungsbeschluss	29.05.2020
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	22.05.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB	von 02.06.2020 bis 05.07.2020
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Gemeinde Estenfeld, den

.....
Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin