

Hawangen ; (Vorentwurf 27.07.2022)

Satzung

Bebauungsplan

Wohngebiet „Bahnhofstrasse“

Der Gemeinderat der Gemeinde Hawangen hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2023 den Bebauungsplan Wohngebiet Bahnhofstrasse aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I S. 3634),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 07.07.2023 (GVBl. S. 327)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 30.12.2022 (GVBl. S. 723)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes Bahnhofstrasse in Hawangen ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom __.__.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet Bahnhofstrasse in Hawangen besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom __.__.2023
- textlichen Teil vom __.__.2023
- Umweltbericht vom __.__.2023

§ 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Hawangen, den __.__.2023

.....
(Ulrich Ommer, 1. Bürgermeister)

INHALTSÜBERSICHT

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 3 BauNVO)	4
1.	Nutzungsart.....	4
2.	Nutzungsmaß.....	4
3.	Bauweise	4
4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5.	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)	5
6.	Grünordnung.....	5
7.	Planbereich	5
B	Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	5
1.	Stellplätze / Garagen.....	5
2.	Baugrubenaushub.....	6
4.	Drainagen	6
5.	Entwässerung	6
6.	Pflanzgebote	6
7.	Archäologie	6
8.	Einfriedungen.....	7
9.	Dachformen	7
10.	Schallschutz.....	7
	BEGRÜNDUNG	
1.	Anlass der Aufstellung.....	7
2.	Übergeordnete Planungen	7
3.	Lage und städtebauliche Entwicklung	8
4.	Zukünftige Nutzung	8
5.	Abwägung	8
6.	Erschließung	8
7.	Grünordnung.....	9
8.	Flächenbilanz.....	9
9.	Kosten	9
10.	Realisierung.....	9
	VERFAHRENSVERMERKE	9

TEXTTEIL WOHNGEBIET „BAHNHOFSTRASSE“

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 3 BauNVO)

1. Nutzungsart

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen des §4 Abs.2; 2. und 3. ebenso wie §4 Abs. 3 sind ausgeschlossen.

2. Nutzungsmaß

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1. und 4. BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.
Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 3 BauNVO)

Es sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., 18 (1) BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,50 m -
gemessen ab der Fertigfußbodenhöhe EG bis Oberkante First.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Die Oberkante der EG Fertigfußbodenhöhe über dem Kellergeschoss, wie auch die Oberkante des Garagenbodens darf max. 30 cm über dem Schnittpunkt der jeweiligen Gebäudeecke mit dem am höchsten gelegenen Geländepunkt liegen.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet, ebenso wie auffällige An- oder Abböschungen.

Die Wandhöhe von Grenzgaragen darf 3.0m im Mittel nicht überschreiten, wobei dies in Abweichung zur Bayerischen Bauordnung von der fertigen Geländeoberkante des Baugrundstückes gemessen wird.

Die Kniestockhöhe darf max. 1,20m gemessen ab Fertigfußbodenhöhe Dachgeschoss betragen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach §14 BauGB, wie auch Garagen zulässig.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

6. Grünordnung (§ 9 (1) 20,25. a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Auf öffentlichen Flächen sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen hochstämmige, klimaresistente Silberlinden (Pflanzliste 1) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begrünung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen. Dabei müssen mindestens 10% der Grundstücksfläche mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Bäumen bepflanzt werden. Je Baugrundstück ist ein mittelkroniger Laubbaum lt. Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Artenliste – Großkronige Laubbäume

Mindestqualität: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm mit Ballen.

Tilia tomentosa Silberlinde

Artenliste – Mittelkronige Laubbäume

Mindestqualität: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 12 - 14 cm mit Ballen.

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogelkirsche

Sorbus aucuparia Vogelkirsche

Regionale, hochstämmige Obstbäume

Nicht zulässig sind Stein- und Kiesflächen über 2 m² Fläche außerhalb von Wegeflächen.

7. Planbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

B Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Stellplätze / Garagen

Die nach der (zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen) Kraftfahrzeug- und Fahrradabstellplätze-Satzung der Gemeinde Hawangen notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder sind bei Bauantragsstellung nachzuweisen.

2. Baugrubenaushub

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren.

3. Bodenversiegelung

Auf den Grundstücken sind so wenig Flächen wie möglich zu befestigen und zu versiegeln. Für Park- und Stellplätze, sowie Verkehrsflächen sind versickerungsfähige Oberflächen herzustellen. Weitere zulässige, befestigte Flächen sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden oder im Gefälle so zu gestalten, dass sie über seitlich gelegene breitflächig angelegte Versickerungseinrichtungen unter Ausnutzung der belebten Bodenschichten entwässert werden können.

4. Drainagen

Drainagen sind grundsätzlich nicht zugelassen.

5. Entwässerung

Eine Versickerung der Regenwässer ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Die Dachwässer und auch die Oberflächenwässer der Straße werden über einen Regenwasserkanal in das bestehende Rückhaltebecken eingeleitet.

Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) liegen, dürfen gemäß DIN 1986 nur über eine automatisch arbeitende Hebeanlage rückstaufrei der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

6. Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Nutzung der Flächen zu erfüllen.

7. Archäologie

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art.8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde gemacht werden (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten), ist das Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz-Staketenzäune, Stahlgitterzäune und Maschendrahtzäune auch zwischen den Grundstücken zulässig. Durchgehende Fundamente (zur Befestigung von Zaunsäulen) bzw. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Die Einfriedungen sind Kleintierdurchlässig und mit einer max. Höhe von 1,40m (Abstand Zaununterkante zu Gelände min. 15cm) anzulegen.

9. Dachformen

Im Baugebiet sind alle Dachformen, mit Ausnahme des Flachdaches zugelassen. Pultdächer sind jedoch nur bis 15° Dachneigung zulässig.

10. Schallschutz

Die Errichtung einer Luftwärmepumpe ist nur unter Einhaltung von folgenden Mindestabständen zur nächsten Wohnbebauung zulässig:

- Schalleistungspegel WP (Lw ind dB) 45dB / Mindestabstand 4m
- Schalleistungspegel WP (Lw ind dB) 50dB / Mindestabstand 7m
- Schalleistungspegel WP (Lw ind dB) 55dB / Mindestabstand 13m

Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig

Im Fall dass das Grundstück noch nicht bebaut ist, wird von einer potentiellen Bebauung in 3,0m Grenzabstand ausgegangen.

BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB)

1. Anlass der Aufstellung

Die bestehende Hofstelle ist schon lange aufgelassen und der Eigentümer möchte die Fläche, die sich ja in einem zusammenhängend bebauten Bereich befindet mit einer Wohnbaunutzung wiederbeleben. Da nach wie vor die Nachfrage in Hawangen an geeigneten Baugrundstücken hoch ist, unterstützt die Gemeinde dieses Vorhaben und weist entsprechend den Bebauungsplan aus

2. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hawangen weist das vorliegende Areal als Mischfläche aus. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes zur Wohnbaufläche erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Im LEP wird unter 3 Siedlungsstruktur ausgeführt, dass die Innen- vor der Aussenentwicklung Vorrang hat (3.2 Z) und gerade wie im hier vorliegenden Fall Brachflächen im Rahmen bebauter Strukturen neu zu überplanen sind (3.2 B). Der Regionalplan empfiehlt die massvolle organische Siedlungsentwicklung (BII 1.1) für Orte wie Hawangen und die geplante Entwicklung vermeidet die unter 1.4 genannte Zersiedelung.

3. Lage und städtebauliche Entwicklung

Das vorliegende Gelände ist derzeit eine ungenutzte Hofstelle an der Bahnhofstrasse. Für den Bereich liegt bereits eine Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 1992 vor, die jedoch nur eine 1-zeilige Bebauung der Fläche vorsieht. Nachdem jedoch die jetzige Tiefe der Bestandsbebauung schon nahezu die Tiefe für eine 2-reihige Bebauung vorgibt, ist es der Wunsch die Fläche optimal zu nutzen. Die Einbeziehungssatzung wird dann vom neuen Umgriff teils überlagert

Die Bahnhofstrasse stellt in Hawangen eine typische Entwicklung des späten 19. Jahrhunderts dar, als mit dem Bau der Eisenbahnverbindungen die oft etwas abseits vom eigentlichen Ort gelegenen Bahnhöfe sukzessive mit einer einzeiligen Bebauung entlang der Verbindungsstraße angebunden wurden.

Auf der Ost- und der Westseite, wie auch südlich schließen jeweils Wohnbebauungen entlang der Strasse an. Nach Norden entwickeln sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen.

Das Gelände hat an der Bahnhofstrasse (die von West nach Ost fällt) seinen Hochpunkt.

Nach Süden fällt das Gelände dann zuerst leicht später dann stärker (ca. 5%) ab. Nach Norden bleibt die Fläche weitgehend eben um dann im hinteren Drittel mit über 10% ab. Dieser Bereich wird aber weitgehend mit der Ortsrandeingrünung belegt. Es sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen.

4. Zukünftige Nutzung

Die ausgewiesene Gesamtfläche beträgt ca. 5.700 m².

Das bebaubare Areal wird als Wohngebiet eingestuft.

Es werden mögliche Grundstückszuschnitte von ca. 450 bis 1.050 m² angestrebt.

5. Abwägung

Die vorliegende Fläche wurde bereits städtebaulich erfasst, allerdings wurden die Möglichkeiten zu einer effektiveren Ausnutzung der Brache verbessert und die Nutzung (WA – vorher MI) der tatsächlichen Siedlungsentwicklung angepasst.

Durch diese massvolle Entwicklung im Innenbereich auf einer bereits überbauten Fläche werden sowohl die Ziele der Landes-, wie auch der Regionalplanung erfüllt. Die jetzt geplante Verdichtung lässt von ihrer Struktur her, die im Umfeld üblichen Baukörper zu. Die von den anliegenden Grundstücken mit landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden ordnungsgemäßen Emissionen sind hinzunehmen.

6. Erschließung

Das Baugebiet wird über eine neue Zufahrt von der Bahnhofstrasse aus erschlossen.

Die neue Erschließungsstraße wird mit einem Querschnitt von 6,00m ausgebaut.

Sie erhält am östlichen Ende eine Wendemöglichkeit.

Von dort aus führt eine Anbindung zu dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstück.

Da eine Versickerung der Oberflächenentwässerung geologisch nicht möglich ist, wird dieses über den RW-Kanal in der Bahnhofstrasse und ein RRB an die Vorflut angeschlossen.

An die bestehende Schmutzwasserkanalisation kann angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

An das Stromnetz kann angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grünordnung.

8. Flächenbilanz

Fläche Bplan Umgriff	=	<u>5.715 m²</u> - davon :
Verkehrsfläche	=	615 m ²
Grünfläche	=	855 m ²
Baugrundstücke	=	4.245 m ²

9. Kosten

Die Kosten für die Planung und Erschließung trägt in vollem Umfang der Grundstückseigentümer. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
Die Kosten für Kanalisation und Wasser werden nach gemeindlicher Satzung erhoben.

10. Realisierung

Auf Grund der aktuellen Nachfrage wird mit einer Realisierung innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§2 (1) S. 1 BauGB	am 28.06.2022
ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse	§2 (1) S. 2 BauGB	am
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§3 (1) S. 1 BauGB	vom bis
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	§4 BauGB	am
Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss	§3 (2) S.1 BauGB	am
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	am
Öffentliche Auslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	§10 (1) BauGB §74 (7) LBO	am
Bekanntmachung und In-Krafttreten	§10 (3) BauGB	am

Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.