



Markt Oberkotzau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“

Entwurf

Begründung

16.11.2022

Planverfasser Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Dr. Walther + Walther

**Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen
99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13**

Telefon 0361 2111310, Fax 0361 2606586

Email: kontakt@dr-walther-walther.de

Website: www.dr-walther-walther.de

Bearbeiter: Dr.-Ing. Christine Walther

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Planverfahren und Verfahrensablauf	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Allgemeine Planungsziele	6
1.6	Bestandsdarstellung	6
1.7	Planungsalternativen	8
1.8	Beschreibung des geplanten Vorhabens	8
2.	Begründung der Festsetzungen	9
2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	10
2.5	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
2.6	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	11
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
2.8	Geh,- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	11
2.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	11
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	12
3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (Art. 81 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	12
3.2	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	13
3.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (Art. 81 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	13
4.	Nachrichtliche Übernahmen	13
4.1	Flächen für Versorgungsanlagen	13
4.2	Führung von Versorgungsleitungen	13
5.	Hinweise zum Planvollzug	14
5.1	Archäologische Bodenfunde	14
5.2	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen	14
5.3	Verkehrslärm	14
5.4	Vorsorge vor Starkregenereignissen	14
5.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	14
6.	Erschließung des Plangebiets	15
7.	Flächenbilanz	15

1 Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Anlass der Planung

Der Vorhabenträger Care-X Immobilien beabsichtigt, auf dem Flurstück 691 der Gemarkung Oberkotzau alternative Wohnformen für Senior:Innen in zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften zzgl. eines Nebengebäudes mit einem Technikbereich zu errichten. Das Hauptgebäude soll mit einer Dachneigung von 20 Grad realisiert werden.

Die Flurstücke 691, 690 (Tfl.) und 519/4 (Tfl.) befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 14.04.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siedlung“ des Marktes Oberkotzau. In diesem ist eine Dachneigung von 35 - 45 Grad festgesetzt.

Damit widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Befreiung von der festgesetzten Dachneigung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erfolgen, da damit die Grundzüge der Planung berührt sind.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“ soll somit Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen, die über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlung“ planungsrechtlich vorhandene Zufahrt auf die Autengrüner Straße sowie der vorhandene öffentliche Parkplatz gesichert werden.

1.2 Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 25.05.2022 den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Entwicklung der Fläche der Flurstücke 691, 690 und 519/4 (Tfl.) der Gemarkung Oberkotzau als Wohnbaufläche gestellt.

In diesem Zusammenhang soll der vorhandene öffentliche Parkplatz auf dem Flurstück 690 planungsrechtlich gesichert werden.

Die Flurstücke 691, 690 (Tfl.) und 519/4 (Tfl.) befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 14.04.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siedlung“ des Marktes Oberkotzau.

Bis zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“ bleibt als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan „Siedlung“ weiterhin anwendbar.

Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ rechtskräftig, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan „Siedlung“) im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“.

Der Markt Oberkotzau hat am 31.05.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. In der Bekanntmachung des Beschlusses vom 07.09.2022 wurde darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) und der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird.

Außerdem wurde beschlossen, unabhängig von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Ergebnis des Abwägungsbeschlusses zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird nach einem entsprechenden Hinweis in den Stellungnahmen das Verfahren nunmehr nach § 13b BauGB für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren weitergeführt.

1.2.2 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“ ist nunmehr die Einbeziehung einer derzeit brachliegenden Fläche mit Bauplanungsrecht im Außenbereich in das beschleunigte Verfahren. Beim Begriff des Außenbereichs ist dabei eine städtebauliche und keine rechtliche Betrachtung zugrunde zu legen. Der Bebauungsplan kann nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden, weil nach dieser Vorschrift eine Erweiterung des Siedlungsbereichs nach außen unzulässig ist. § 13b BauGB begründet hingegen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, was vorliegend der Fall ist.

Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von (aus städtebaulicher Sicht betrachteten) Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.
- Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 5.200 m². Die Größe des als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Vorhabengrundstücks beträgt 3.205 m², die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, sodass die festzusetzende zulässige Grundfläche von maximal 10.000 m² unterschritten wird.
- Es soll einem altersgerechten Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Wie bereits unter 1.2.1 erwähnt, wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 31.05.2022 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung dennoch durchzuführen.
2. Entsprechend § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.
3. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht ein.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberkotzau:

Flurstücke 691, 690 und 519/4 (Tfl.)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,5 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand 02.08.2022) sieht bezüglich der weiteren Entwicklung der Siedlungsstruktur folgende Grundsätze vor:

Abwanderung verhindern und Verdrängung vermeiden:

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

Integrierte Siedlungsentwicklung:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung:

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Schaffung von Planungsrecht für alternative Wohnformen für Senior:Innen in zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften durch die Umnutzung einer Fläche, auf der bereits seit dem 14.04.1999 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlung“ des Marktes Oberkotzau Planungsrecht besteht, entspricht den Forderungen des LEP Bayern. Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Verkehrsnetz angeschlossen. Das Planungsziel der Realisierung von altersgerechten ambulant betreuten Wohnformen wird dem demografischen Wandel gerecht und sichert älteren Menschen mit Pflegegrad, die nicht mehr in ihrem häuslichen Umfeld zurechtkommen, einen Verbleib in der Gemeinde Oberkotzau.

Es wird sowohl den Grundsätzen des Flächensparens als auch denen der Anbindung entsprochen. Die Planfläche könnte aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siedlung“ auch ohne Überplanung jederzeit mit Wohngebäuden bebaut werden, sodass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ eine weitere Flächeninanspruchnahme vermieden wird. Dem Anbindegebot wird insoweit Rechnung getragen, als durch den Bebauungsplan eine vorhandene Lücke zwischen Ortsrandbebauung und einer etwas außerhalb gelegenen Kleingartenanlage geschlossen wird.

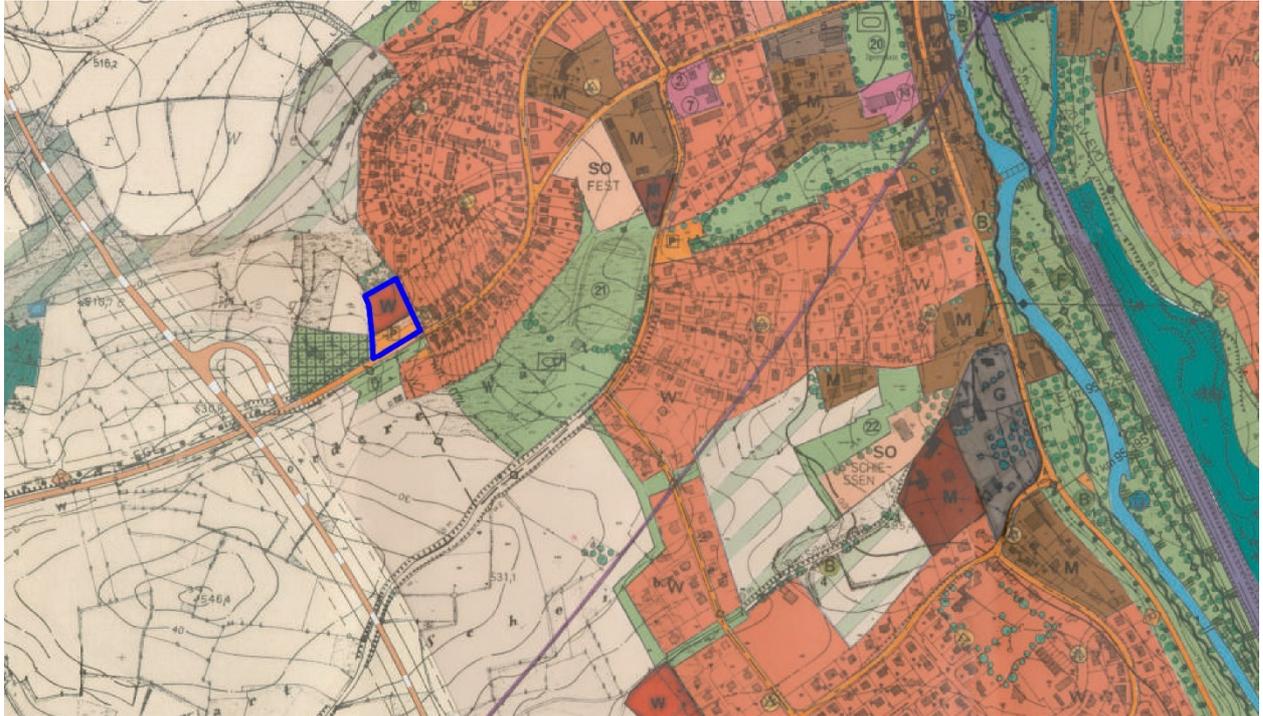
Regionalplan Oberfranken Ost

Im Regionalplan von Oberfranken Ost (Region 5) ist der Markt Oberkotzau als Kleinzentrum vermerkt.

Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Oberkotzau ist seit dem 19.09.1994 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Oberkotzau ist für das Plangebiet derzeit eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stand 19.09.1994, Quelle: Markt Oberkotzau

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ werden nachfolgende Planungsziele angestrebt:

- Überplanung des Bebauungsplanes „Siedlung“ (rechtskräftig seit dem 14.04.1999)
- Städtebauliche Neuordnung des Grundstücks
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von alternativen Wohnformen für Senior:Innen in zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften zzgl. Nebengebäude auf der Grundlage des vorliegenden Bedarfs in der Marktgemeinde Oberkotzau
- Errichtung eines Wohngebäudes für zwei Wohngemeinschaften mit jeweils zwölf Wohneinheiten
- Errichtung eines Nebengebäudes mit einem Technikbereich
- Sicherung eines adäquat gestalteten Freiraumanteils
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung des ruhenden Verkehrs

1.6 Bestandsdarstellung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Oberkotzau nördlich der Kreisstraße HO 7.

Im Osten und im Süden grenzt die Wohnbebauung der gewachsenen Ortslage an, im Südwesten ein Kleingartengebiet.

Im Westen und Nordwesten befinden sich Ackerlandfluren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 0,5 ha groß.



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: Markt Oberkotzau

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Die Fläche im Plangebiet ist bis auf den südlich befindlichen Parkplatz und ein kleines Nebengebäude auf dem Flurstück 691 überwiegend brachliegend.

Straßen und Wege

Der öffentliche Parkplatz im Plangebiet ist derzeit über die Autengrüner Straße erschlossen.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind die Belange des Denkmalschutzes bzw. des archäologischen Denkmalschutzes nicht berührt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 691, 690 und 519/4 (Tfl.) der Gemarkung Oberkotzau im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“ befinden sich im Eigentum des Marktes Oberkotzau.

Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“ nicht bekannt.

Der Vorhabenträger hat im Vorfeld der Planung eine Auskunft aus dem Altlastenkataster gemäß Art. 3 BayBodSchG eingeholt. Eine entsprechende Auskunft liegt mit Datum 28.01.2022 vor. Danach sind die Flurstücke 690 und 691 der Gemarkung Oberkotzau nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Immissionsschutz:

Das Plangebiet hat mit dem geplanten Wohngebäude keine emissionswirksamen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Siedlung“ setzt als Nutzung ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Zwischen dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Autengrüner Straße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz im Bestand. Die erforderlichen Stellplätze für die neu entstehende ambulant betreute Wohngemeinschaft für Senior:Innen sind hinsichtlich ihrer Lärmemissionen gegenüber der Nutzung des öffentlichen Parkplatzes untergeordnet.

Munitionsgefährdung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

1.7 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Marktgemeinde Oberkotzau geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Dazu wurden gemeinsam mit dem Vorhabenträger zwei Grundstücke näher betrachtet: das Planungsgrundstück sowie eine größere Fläche an der Hofer Straße, bestehend aus den Grundstücken Fl.Nr. 295 und 310 Gmkg. Oberkotzau.

Die Grundstücksanforderungen hinsichtlich des geplanten Konzeptes sind vielfältig und müssen eingehalten werden, damit dieses reibungslos umgesetzt werden kann. Dazu gehören u.a. neben der Grundstücksgröße, der Lagequalität, dem Grundstückspreis, dem Zuschnitt und der Topographie auch die Typik des Gebäudes und die Freiflächenbereiche mit Aufenthaltsqualität.

Die Grundstücke an der Hofer Straße befinden sich im Kreuzungsbereich an der sehr stark befahrenen Hauptstraße und sind ungünstiger als das Grundstück an der Autengrüner Straße geschnitten. Die Fläche im Ortskern ist teilweise durch zwei weitere Flurnummern, die zum Teil noch bebaut sind und nicht im Eigentum des Marktes Oberkotzau stehen, getrennt. Um gleichwertige Grün- und Erholungsflächen für die Bewohner schaffen zu können, hätte hier deutlich mehr in die Höhe gebaut werden müssen. Im Hinblick auf Barrierefreiheit, Lärmschutz, Lagequalität, Grundstückszuschnitt und –größe fiel die Entscheidung daher zugunsten des Grundstücks an der Autengrüner Straße aus. Trotz der Lage am Ortsrand hat die Standortanalyse ergeben, dass das Grundstück durch seine kurze Entfernung zum Ortszentrum und zum Bahnhof (2 km) sowie der ruhigen Lage im Wohngebiet bestens für das vorgesehene Wohnkonzept geeignet ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ konzentriert die bauliche Entwicklung für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Senior:Innen auf einen bereits integrierten Standort mit Bauplanungsrecht für Wohngebäude. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um und vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Auf-siedlung neuer Flächen außerhalb der gewachsenen Ortslage mit ihren negativen Folgen.

Die Umsetzung dieses Vorhabens liegt städtebaulich und aufgrund der angestrebten Nutzung im Interesse der Marktgemeinde Oberkotzau.

1.8 Beschreibung des geplanten Vorhabens

Städtebauliches und Nutzungskonzept:

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von einem zweigeschossigen Gebäude mit zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften für insgesamt 24 Senior:Innen. Das zweigeschossige Gebäude soll mit drei flachen Satteldächern realisiert werden, deren Dachneigung jeweils 20 Grad betragen soll. Durch die Giebelständigkeit der vorgesehenen Satteldächer soll der städtebauliche Eindruck eines untergliederten Gebäudes entstehen.

Eine Wohngemeinschaft erstreckt sich jeweils über eine Etage mit zwölf Wohneinheiten.

Die Wohneinheiten sind jeweils ca. 27 m² groß und bestehen aus einem Zimmer mit ca. 20 m², einem Bad und einem Flur.

Zwei Zimmer haben eine etwas größere Grundrissfläche, sodass sie rollstuhlgeeignet sind.

In der Mitte der Etage befindet sich jeweils ein Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereich mit Küche, Bibliothek und Kaminzimmer. In der Küche können sich die Bewohner individuell ihr Essen zubereiten.

Die Wohneinheiten sind zur Nutzung als Einzelzimmer gedacht, wobei zwei Zimmer für die Nutzung durch ein Paar zusammengelegt werden können.

Zusätzlich soll ein Nebengebäude mit einem Technikbereich entstehen. In diesem Gebäude wird u.a. die Wärmepumpe, die der Beheizung aller Gebäude dient, der Hausmüll und der Wäscheservice untergebracht sein.

Die Gebäude sollen in Holzbauweise errichtet werden. Als Fassadenmaterial ist eine Holzverkleidung angedacht. Die Dacheindeckung soll in den Farben grau, anthrazit oder schwarz mit darüber befindlicher Photovoltaikanlage erfolgen.

Der Außenbereich soll altersgerecht mit Sitzbereichen, Hochbeeten, einem Bewegungs-Parcours, einem Bouleplatz und mit kleinen Anpflanzflächen gestaltet werden.

Die Eingrünung des Grundstücks soll mit einheimischen standortgerechten bzw. klimaresistenten Gehölzen erfolgen. Zur Bewässerung der Außenanlagen soll das in einer Zisterne aufgefangene Regenwasser genutzt werden.

2. Begründung der Festsetzungen

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

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 1.1. bis 1.3.: Nutzungen

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Damit wird dem geplanten Nutzungszweck entsprochen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden durch zusätzliche Lärmimmissionen störend auf die umgebende Wohnbebauung wirken bzw. widersprechen der geplanten Nutzungsstruktur und werden deshalb ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Ferienwohnungen als einer Form eines sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebes widerspricht der geplanten Nutzungsstruktur als Wohngebiet. Der zunehmenden Tendenz der Umnutzung/Vermietung von Wohnungen oder Wohnräumen zu Ferienwohnungen soll mit dieser Festsetzung entgegengewirkt werden. Deshalb wird diese Nutzungsart im Plangebiet ausgeschlossen.

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

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 2.1. bis 2.4: GRZ, Zahl der Vollgeschosse, Höhen

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit bis zu II Vollgeschossen zulässig (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Höhe der baulichen Anlagen im Umfeld der in diesem Bereich ortsbildwirksam angrenzenden Siedlungsbereiche. Damit wird die Höhenfestsetzung aus dem seit dem 14.04.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlung“ des Marktes Oberkotzau übernommen.

Mit der textlichen Festsetzung 2.2. wird der Höhenbezug nach § 18 Abs. 1 BauNVO auf der Basis NHN auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) hergestellt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die textlichen Festsetzungen 2.3. definiert. Die zulässige Firsthöhe, bezogen auf die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, beträgt maximal 10,00 m.

Mit der textlichen Festsetzung 2.4. werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch erforderliche technisch bedingte Aufbauten ermöglicht, wie z.B. stabförmige Antennen oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 3.1. und 3.2.: Bauweise, Baugrenzen

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert (§ 23 Abs. 1, 3 BauVNO). Hiervon abweichende Regelungen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind unter dem nachfolgenden Punkten 4.1. und 4.2. der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 4.1. und 4.2.: Verortung von Nebenanlagen

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig.

Diese Festsetzungen dienen der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung der Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert.

2.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 5.: Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verortung von Einfahrten

Mit der zeichnerischen Festsetzung Straßenverkehrsfläche soll die Anbindung des Vorhabens und des vorhandenen Parkplatzes gesichert werden.

Mit der zeichnerischen Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz soll der vorhandene öffentliche Parkplatz planungsrechtlich gesichert werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5. wird der Zufahrtsbereich zum Grundstück des Wohngebäudes mit alternativen Wohnformen für Senior:innen in zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften definiert.

Diese Festsetzungen dienen ebenfalls der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung der Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der Versiegelungsgrad von Freiflächen reduziert.

2.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 6.: Schaffung einer Regenrückhalteeinrichtung

Es wird der Bau einer Rückhalteeinrichtung zum Rückhalt des Regenwassers als Entlastung des bestehenden Kanalsystems mit einem Volumen von mind. 7 m³ festgesetzt. Bei entsprechender Ausführung der Rückhalteeinrichtung (beispielsweise als Teich oder in Form einer Zisterne) und größerer Dimensionierung könnte das Niederschlagswasser zusätzlich zur Grünflächenbewässerung genutzt werden, indem Regenrückhaltung und Regenwassernutzung kombiniert werden.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 7.1. bis Nr. 7.3.: Wurzelbereiche von Bäumen, befestigte Flächen

Zum Schutz bestehender Bäume wird die von Versiegelung freizuhaltende Fläche um die Stammmitte festgesetzt. Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Mit der versickerungsfähigen Ausführung befestigter Flächen wird die Eingriffsschwere gemindert. Die Festsetzung dient neben einem angenehmen Mikroklima der Reduzierung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses und hat klimaökologische Ausgleichsfunktion.

2.8 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8.: Leitungsrecht

Die Festsetzung des Leitungsrechtes dient der Sicherung der ungehinderten Zugänglichkeit im Rahmen von Wartungs- und ggf. Reparaturarbeiten am vorhandenen Regenwasserkanal durch den Versorgungsträger sowie der Einhaltung der Sicherheitsabstände zum Kanal.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Den allgemeinen Planungszielen entsprechend ist insgesamt eine qualitativ hochwertige, durchgrünte Freifläche vorgesehen. Im Norden und Nordwesten des Vorhabengrundstückes sollen wertvolle charakteristische Vegetationsstrukturen angrenzend an den Bestand außerhalb des Geltungsbereichs entstehen, sodass die Biotopvernetzung gewährleistet werden kann.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt.

Die Mindestanforderungen an die Pflanzqualität sind in den jeweiligen Festsetzungen bestimmt, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen. Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten und beruhen auf Erfahrungen zu geeigneten Baumarten für den Innenstadtbereich.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.1.: Vorgabe für Baumerhalt

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dient zur dauerhaften Sicherung der zum Erhalt festgesetzten Bäume.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind insgesamt 8 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren ist die im Plangebiet vorhandene Bepflanzung nach Möglichkeit zu erhalten.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.2.: Vorgabe für Pflanzungen von Laubbäumen

Die Festsetzung erfolgt ebenfalls aus städtebaulichen und ökologischen Gründen.

Die Auswahl der Pflanzarten und –qualitäten erfolgte nach Kriterien der Eignung und nach den Pflanzzielen. Es wurden vorrangig heimische und standortgerechte Arten ausgewählt.

Darüber hinaus wurde die Baumartenauswahl auch im Hinblick auf die zu erwartenden klimatischen Bedingungen getroffen. Den geänderten Anforderungen, wie z.B. lange Trockenperioden und größere Temperaturextreme können zukünftig nur noch wenige einheimische Baumarten gerecht werden. Wichtig ist es daher, die Begrünung der Freifläche so zu entwickeln, dass größtmögliches Potential entstehen kann, um die Auswirkungen der Klimaentwicklung abzumildern. Für die Pflanzung von Bäumen werden daher auch klimafeste Arten vorgeschlagen, die aus anderen Herkunftsregionen stammen, an das trockene und warme Klima angepasst und damit resistent gegen die zu erwartenden Klimaveränderungen sind.

Die Möglichkeit, die festgesetzten Baumstandorte um 3,00 m zu verschieben, soll Planungsspielräume bei der Ausführungsplanung und Realisierung bei gleichzeitiger Sicherung des Freiflächenkonzepts ermöglichen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.3. bis 9.6.: Anpflanzvorgaben für Anpflanzflächen auf nicht überbaubaren Flächen

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Die festgesetzten Anpflanzflächen A 1 bis A 5 sind ein wesentlicher Bestandteil des Freiflächenkonzepts des Vorhabens und dienen der Gestaltung des Wohnumfeldes zur Gliederung der wohnungsnahen Aufenthaltsbereiche. Die Begrünungsmaßnahmen führen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen und unterstützen die Schaffung von Lebensräumen für die Tierwelt und die Verbesserung des Mikroklimas.

Textliche Festsetzung Nr. 9.7.: Zeitliche Umsetzung der Anpflanzvorgaben

Die Festsetzung dient der zeitnahen Umsetzung des grünordnerischen Pflanzkonzeptes.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

3.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (Art. 81 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 10.1. und Nr. 10.2.: Fassaden- und Dachgestaltung

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen.

Fassadenmaterial und –farbe orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und sollen naturnah gestaltet werden. Grelle und das Ortsbild beeinträchtigende Ausführungen sollen dabei vermieden werden.

Die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 20 bis 35 Grad orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Nebenanlagen und Garagen sind von der festgesetzten Dachform und –neigung ausgenommen. Diese Festsetzung eröffnet die Möglichkeit, Pult- und Flachdächer zu begrünen.

Die festgesetzten Farben der Dacheindeckung (grau, anthrazit oder schwarz) orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

Bestandteil des Vorhabens ist die Realisierung einer Photovoltaikanalge als Aufdach-Konstruktion zur Gewinnung von Solar-Energie. Die festgesetzte Dachform und –neigung ist für den Einsatz von Photovoltaik geeignet. Der Bebauungsplan lässt sowohl eine dachbündige Ausführung als auch eine Aufdach-Konstruktion zu, wobei eine Aufständigung der Anlage nur bei Pult- oder Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig ist.

3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Textliche Festsetzungen Nr. 11.1. bis 11.3.: Größe und Art der Werbeanlagen

Die geplanten Werbeanlagen des Vorhabenträgers dienen neben Werbezwecken gleichzeitig als Orientierung für die Bewohner, sodass entsprechende Größen der Werbeanlagen zulässig sein sollen.

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb des Plangebiets. Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine Überhäufung an Werbeanlagen vermieden werden. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf den Straßenverkehr sowie die umgebende Wohnbebauung zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, un bebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (Art. 81 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Textliche Festsetzungen Nr. 12.1. und 12.2.: Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen

Die getroffene Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-gestalterischen Gründen. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter beeinflussen in der Regel unmittelbar das Wohnumfeld. Deshalb sollen sie konkret verortet werden. Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Wohnumfeld eine angemessene Freiraumqualität aufweist und Störungen der Raum- und Nutzungsstruktur vermieden werden.

Das Gelände auf dem Grundstück des Vorhabens ist topografisch bewegt, sodass Stützmauern erforderlich werden. Aufgrund des starken Gefälles vom öffentlichen Parkplatz hin zum Vorhabengrundstück ist die Errichtung einer Stützmauer zur barrierefreien Gestaltung des Geländes notwendig. Die getroffenen Festsetzungen zu den Zaurelementen erfolgen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und setzen das Gestaltungskonzept mit dem Ziel einer einheitlichen harmonischen Gestaltung um.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Zeichnerische Festsetzung: Gasverteilstation

Auf der Fläche des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes befindet sich eine Gasverteilstation. Sie stellt einen sicherheitsrelevanten Einbau dar. Sie wurde nachrichtlich übernommen.

4.2 Führung von Versorgungsleitungen

Zeichnerische Festsetzungen: unterirdische Leitungen

Auf der Fläche des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes befinden sich Elektro- und Gasleitungen, eine Trinkwasserleitung sowie ein Regenwasserkanal. Sie wurden nachrichtlich übernommen.

Die im Rahmen der Erschließung noch zu planenden Leitungsverläufe (Trinkwasser und Mischwasserkanal) werden vor Satzungsbeschluss ebenfalls noch nachrichtlich übernommen.

5. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind, jedoch keinerlei Festsetzungscharakter haben.

5.1 Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich zwar nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet, allerdings können Zufallsfunde auftreten. In diesem Fall sind die Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten, die Funde zu sichern und die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

5.2 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Auch außerhalb von derzeit bekannten Altlastenverdachtsflächen ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten auffällige Befunde zu Tage treten. Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

5.3 Verkehrslärm

Die neue Ortsumfahrung Fattigau-Oberkotzau ist planfestgestellt. Wird nunmehr ein Vorhaben im Einwirkungsbereich errichtet, können keine Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der neuen Ortsumfahrung geltend gemacht werden. Lärmschutzmaßnahmen sind, wenn sie erforderlich werden, dementsprechend durch bauliche Maßnahmen am Gebäude zu treffen, wie die Ausführung von Wänden und Gebäuden in entsprechenden lärmdämmenden Materialien.

5.4 Vorsorge vor Starkregenereignissen

Die topographischen Verhältnisse und die Muldenlage des Flurstücks Nr. 691 lassen erwarten, dass bei starken Niederschlägen eine erhöhte Gefährdung für eine künftige Nutzung infolge oberflächlich abfließenden Wassers bestehen könnte. Es werden bauliche Vorsorgemaßnahmen sowie der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

5.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden Verbotstatbestände, wie die Störung der im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten insbesondere in der Brut- bzw. Aufzuchtzeit vermieden.

6. Erschließung des Plangebiets

Für die verkehrliche Erschließung soll die Autengrüner Straße genutzt werden. Diese Anbindung ist bereits Bestandteil der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siedlung“.

Die technische Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss der Leitungen an die im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Das Schmutzwasser soll in den Mischwasserkanal in der Autengrüner Straße eingeleitet werden.

Das Regenwasser wird in einer Zisterne mit 12,5 m³ Fassungsvermögen und einem Überlauf in den Mischwasserkanal gesammelt und soweit wie möglich für die Gartenbewässerung genutzt.

Die Versorgung der Gebäude im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich über die Anbindung an bestehende Ver- und Versorgungsnetze gesichert.

Die Anschlussbedingungen sind während des weiteren Bebauungsplanverfahrens abzuklären. Dazu wurde eine Erschließungsplanung durch den Markt Oberkotzau in Auftrag gegeben.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird mit dem Durchführungsvertrag gesichert.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets			5.223 m ²
Baugebiet WA		3.205 m ²	
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	1.100 m ²		
Flächen für Nebenanlagen (Technikgebäude, PKW-Stellplätze, Stellplätze für Fahrräder)	246 m ²		
Freiflächen ohne Nebenanlagen und Anpflanzflächen	1.859 m ²		
Straßenverkehrsfläche		416 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz		1.602 m ²	
davon			
Fläche für Versorgungsanlagen: Gasverteilstation	39 m ²		
Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten	1.563 m ²		